

Rapport Annuel

2025

LE RELAIS

*Agence Immobilière Sociale de
Woluwe-Saint-Pierre
De Woluwe-Saint-Pierre*

TABLE DES MATIÈRES

Présentation de l'ASBL LE RELAIS	P.5
➤ Introduction	P.5
➤ Création et présidence	P.6
➤ Les instances décisionnelles	P.6
➤ Les réunions de 2025	P.7
➤ Localisation et contact	P.8
Le personnel	P.9
➤ Le registre	P.9
➤ Le département technique : Consolidation, efficacité et défis de terrain	P.10
➤ Le département comptable et administratif : Rigueur et procédures	P.11
➤ Département Social : Expertise et Proximité	P.12
➤ AIS 2025 : Nouvelle fragrance, nouveaux bureaux, nouveaux défis, ...	P.13
➤ Une équipe.... Non une famille	P.14
Les sources de financement	P.15
➤ Subsidés et financements	P.15
➤ L'évolution des subsidés de 2020 à 2025	P.16
➤ Notre agrément en tant que « Agence Immobilière Sociale »	P.16
Partenariats	P.17
➤ Partenariat avec la commune de Woluwe-Saint-Pierre	P.17
➤ Partenariat avec le CPAS de Woluwe-Saint-Pierre	P.17
➤ Partenariat avec la FEDAIS (Fédération des Agences Immobilières Sociale)	P.17
➤ Partenariat avec Antonin Artaud - Housing First	P.18
➤ Partenariat avec l'ASBL Bru4 Home (dans le projet participatif NOH)	P.18
Le parc immobilier et ses propriétaires	P.19
➤ Les AIS, un outil incontournable pour le secteur locatif	P.19
➤ Evolution du parc immobilier de 2008 à 2025	P.19
➤ Répartition des logements	P.20
➤ Nombre de propriétaires par logements	P.21
➤ Types de contrats signés	P.22
➤ Les logements entrants et sortants de 2025	P.22
➤ Les vides locatifs	P.24
Notre public	P.27
➤ Le candidat locataire	P.27
➤ Le locataire	P.29
➤ Mieux se former pour mieux accompagner	P.32
Les travaux	P.33
➤ Introduction	P.33
➤ Optimisation des ressources et partenariats	P.34
➤ Exigence qualitative et transition énergétique	P.35
➤ Nouvel appel d'offre pour les entretiens de chaudières	P.35
➤ Mieux se former pour être plus efficaces	P.36

Comptabilité	P.37
➤ 2025, Sommes-nous en crise ... 2025 l'année de transition ?	P.37
➤ Bilan	P.38
➤ Analyse du Bilan	P.42
➤ Comptes	P.46
➤ Analyse des comptes	P.50
➤ Les créances : présentation et analyse	P.53
➤ Budget prévisionnel 2026 : présentation et analyse	P.57
Les procédures en justices	P.59
➤ Procédures avec les locataires	P.59
➤ Procédures avec les propriétaires	P.59
Le comparatif des loyers	P.61
➤ Les loyers moyens de notre AIS	P.61
➤ Comparatif avec les loyers de référence	P.61
Conclusions et objectifs futures	P.65
➤ Vers un équilibre entre droit au logement et responsabilités partagées	P.65
➤ Une gestion proactive et humaine au service du résultat	P.65
➤ Perspectives 2026 : Anticipation et collaboration régionale	P.65
➤ Merci	P.66

Chers lecteurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport d'activité 2025. Au-delà des données chiffrées qu'il contient, ce rapport met en lumière le travail essentiel accompli au quotidien par nos équipes de terrain.

Notre mission est souvent saluée, et à juste titre : offrir un logement à des personnes qui en ont réellement besoin est un engagement porteur de sens. Toutefois, cette réalité positive ne reflète qu'une partie de notre activité.

Depuis plusieurs années, notre secteur fait face à des conditions de travail de plus en plus complexes. La crise sanitaire liée au Covid-19 a fortement accentué l'isolement et la précarité de nombreux locataires. Bien que cette période soit derrière nous, nous observons une augmentation marquée des situations de détresse psychologique. Nous tentons d'y répondre avec les moyens dont nous disposons, même si ces problématiques dépassent parfois le cadre strict de notre mission.

À cela s'est ajoutée une crise énergétique sans précédent. La hausse généralisée des coûts de l'énergie et de la vie quotidienne a fragilisé davantage encore notre public. Pour beaucoup, honorer l'ensemble des charges est devenu impossible, obligeant à des choix douloureux. Dans certains cas, le manque de dialogue a malheureusement conduit à des situations de rupture, nous contraignant, en dernier recours, à engager des procédures judiciaires afin de mettre en place des plans de paiement ou de mettre fin à certains contrats.

Par ailleurs, depuis trois ans, plusieurs mesures gouvernementales ont été instaurées dans l'objectif de garantir un logement pour tous. Si l'intention est louable, leur mise en œuvre, sans réelle concertation, a principalement conduit à un allongement des procédures en cas de défaillance des occupants. Ces dispositifs ont pour conséquence directe une augmentation significative des créances — de l'ordre de cinq à huit mois en moyenne — fragilisant tant les bailleurs que l'ensemble du secteur locatif.

Dans ce contexte, les inquiétudes des propriétaires se font de plus en plus vives. Les récentes faillites de certaines AIS, largement relayées par la presse, renforcent leurs interrogations quant à la viabilité financière du secteur et à l'impact des politiques actuelles sur leur volonté de mettre un bien en location.

Nous espérons qu'en 2026, la mise en place d'un nouveau gouvernement permettra d'ouvrir une véritable concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. Garantir aux propriétaires la perception effective des loyers est une condition indispensable au développement d'une offre de logements durable et accessible à notre public. Des solutions existent, et nous restons pleinement disponibles pour y contribuer.

Jessica Coenen,
Directrice

Création et présidence

LE RELAIS est l'Agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Pierre.

C'est en 2007 que Damien De Keyser, échevin du logement, demande au conseil communal d'approuver la création d'une Agence immobilière sociale sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre.

Le 17 décembre 2007, l'agrément en tant qu'Agence immobilière sociale est accordé par arrêté ministériel avec l'obligation d'atteindre le quota de 20 logements en gestion pour le 30 juin 2009.

*En 2012, l'Agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Pierre devient **LE RELAIS**.*

Damien De Keyser a été président de l'Agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Pierre dès sa création jusqu'au mois de juin 2013.

*De 2013 à juillet 2019, **LE RELAIS** a été présidé par Pascal Lefèvre, échevin du logement, des relations européennes et des droits de l'homme à Woluwe-Saint-Pierre.*

*De 2019 à juillet 2025, **LE RELAIS** a été présidé par Carine Kolchory, échevine du logement, de la famille, du 3^e âge, des affaires sociales, de la santé, des personnes en situation de handicap, de la pension et de l'égalité des chances.*

*Depuis le mois de juillet 2025, **LE RELAIS** est présidé par Etienne Dujardin.*

Les instances décisionnelle

Du changement pour nos instances décisionnelles

À la suite des élections communales de 2024, les mandats ont été redistribués. Plusieurs membres et administrateurs ont toutefois choisi de poursuivre leur engagement au sein de l'AIS. C'est notamment le cas de Carine Kolchory et de Philippe de Jamblinne, qui se sont vu confier de nouvelles fonctions au sein du Bureau de l'AIS.

Leur décision s'inscrit dans la conviction que les AIS constituent un levier essentiel dans la lutte contre le mal-logement. Nous nous réjouissons par ailleurs de l'arrivée des nouveaux membres et administrateurs et espérons que leur implication sera tout aussi constructive que celle de leurs prédécesseurs.



Merci à toutes et tous pour le travail effectué durant cette dernière mandature.

Jusqu'au 04 juin 2025, fin de l'assemblée générale ordinaire

Bureau de Gestion :

Madame Carine Kolchory, présidente
Monsieur Philippe de Jamblinne, vice-président
Madame Gerda Postelmans, administratrice déléguée
Madame Marie de Mûelenaere, trésorière
Monsieur Henri Van Poucke, secrétaire
Madame Jessica Coenen, directrice de l'A.S.B.L.

Conseil d'administration :

Viennent rejoindre les membres du bureau :

Madame Anne-Charlotte d'Ursel
Monsieur Damien De Keyser
Monsieur Gustavo Garrido
Monsieur Laurent de Spirlet

Assemblée générale :

Viennent rejoindre les membres du CA :

Monsieur Philippe van Cranem
Monsieur Etienne Dujardin
Madame Marion Lougarre
Madame Claire Tihon-Renson
Monsieur Nourredine Chagouani
Monsieur Benoit Deckers
Monsieur Tanguy Verheyen

A partir du 04 juin 2025 après l'assemblée générale ordinaire

Bureau de Gestion :

Monsieur Etienne Dujardin, président
Monsieur Philippe de Jamblinne, administrateur délégué
Madame Carine Kolchory, secrétaire
Monsieur Laurent de Spirlet, trésorier
Madame Jessica Coenen, directrice de l'A.S.B.L.

Conseil d'administration :

Viennent rejoindre les membres du bureau :

Monsieur Philippe van Cranem
Monsieur Jean De Beuckelaer
Monsieur Simon Hurd
Monsieur Serge de Patoul
Monsieur Brice Libert

Assemblée générale :

Viennent rejoindre les membres du CA :

Madame Anne-Charlotte d'Ursel
Madame Margarita Nikolova
Monsieur Damien Lamy
Madame Sophie Hiernaux
Madame Anne Delvaux de Fenffe
Monsieur Michel Pluvinage
Monsieur Quentin Van Den Eynde
Monsieur Martin Petit

Les réunions de 2025

<u>Date</u>	<u>Instance</u>	<u>Équipe</u>	<u>Action Clé</u>
03 février 2025	Bureau	● Sortante	Préparation du bilan et clôture
30 avril 2025	CA	● Sortante	Validation des comptes et rapports
04 juin 2025	AG	● Sortante	Quitus et fin de mandat
27 juin 2025	AG	● Nouvelle	Élection et installation
18 septembre 2025	CA	● Nouvelle	Définition des orientations
25 novembre 2025	Bureau	● Nouvelle	Suivi opérationnel

Localisation et contact

Un déménagement réalisé dans de bonnes conditions pour l'équipe

En 2024 notre bureau situé rue du Collège Saint-Michel, 09 a été mis en vente par le propriétaire. Après quelques semaines de recherches, nous avons eu la chance de pouvoir prendre en location un nouveau bureau situé dans un quartier plus vivant et à deux pas de la maison communale de Woluwe-Saint-Pierre. En 2026 nous mettrons en vente notre Bureau situé rue du Collège Saint-Michel, 13 dont nous avons fait l'acquisition en 2018.

Nous avons donc le plaisir de vous accueillir depuis le 11 août 2025 place des Maîtres, 4 bt22 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre. Si l'entrée principale se fait via la place, un accès PMR et fournisseur est possible via la rue Félix Poels.

LE RELAIS asbl

Agence Immobilière Sociale
de Woluwe-Saint-Pierre

Place des Maîtres, 4bt22
1150 Woluwe-Saint-Pierre

Tél : 02/779.80.13

BCE : 0895.206.664

info@aislerelais.be

www.aislerelais.be



Entrée principale

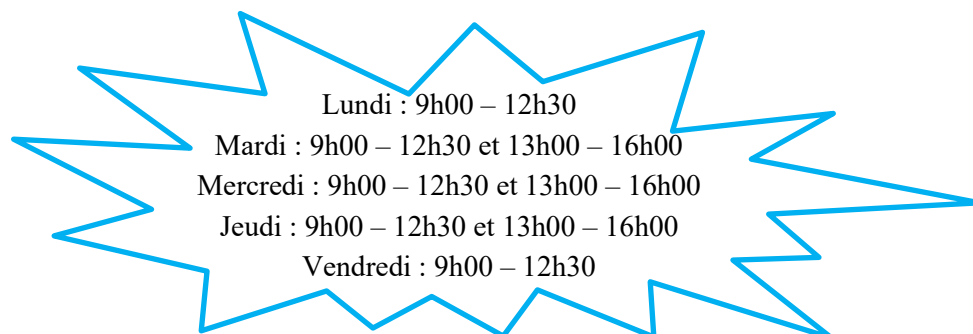


Entrée PMR et Fournisseurs

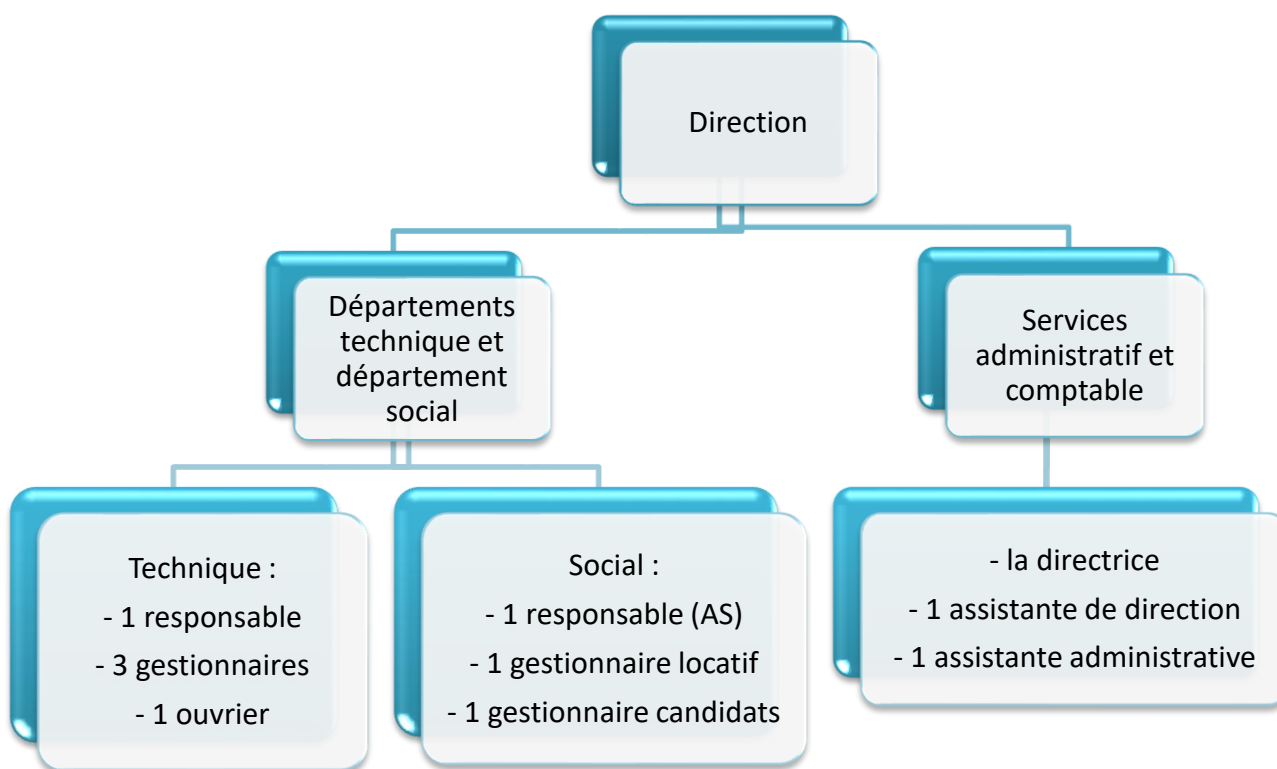


Ce déménagement nous a permis de réunir à nouveau tout le personnel de l' AIS ce qui facilite considérablement les échanges d'informations. Nous avons également profité de ce déménagement pour revoir les heures d'ouvertures et offrir au personnel la possibilité d'avoir un horaire flexible.

Désormais nos bureaux sont accessibles sans rendez-vous et par téléphone selon l'horaire suivant :



Il est évident que pour les personnes n'ayant pas la possibilité de se rendre dans nos bureaux durant les heures précitées, nous pouvons fixer un rendez-vous.



Au cours de l'exercice concerné, l'organisation a pu s'appuyer sur une équipe pluridisciplinaire composée de fonctions administratives, sociales, techniques et opérationnelles.

L'effectif comprend une direction, des fonctions de support administratif et comptable, des responsables de départements, ainsi que des gestionnaires spécialisés et un ouvrier.

La majorité des collaborateurs exercent leur fonction à temps plein, selon un régime de 38 heures par semaine, garantissant une continuité et une efficacité dans la gestion des missions confiées. Le poste d'ouvrier est occupé à temps partiel.

Le financement des postes est principalement assuré par des subsides régionaux, complétés, pour certaines fonctions, par des subsides communaux et le Fonds Maribel.

Les dates d'entrée en fonction témoignent à la fois d'une expérience consolidée au sein de l'équipe et d'un renforcement récent. Cette combinaison d'ancienneté et de nouveaux engagements favorise le maintien des compétences, la transmission des savoirs et l'adaptation continue aux évolutions des missions de l'organisation.

Le département technique : Consolidation, efficacité et défis de terrain



L'équipe technique de l'AIS « Le Relais » comprend un responsable, trois gestionnaires techniques et un ouvrier. L'un des gestionnaires se concentre principalement sur le soutien administratif du service, ce qui permet une gestion plus rigoureuse des dossiers.

Cette organisation résulte des nombreux changements opérés au sein de l'équipe en 2024. Les membres ont progressivement trouvé leur place et font désormais preuve d'une grande autonomie.

En 2025, le département technique a subi une charge de travail particulièrement importante. La gestion des expulsions, des restitutions aux propriétaires et le suivi de dossiers auprès de la région ont tous connu une forte augmentation. Bien que cela ait eu un impact significatif sur les vacances locatives, il convient de souligner la qualité du travail accompli par l'équipe.

Cette période a donc marqué un tournant, offrant l'opportunité de revoir certaines procédures devenues obsolètes malgré la quantité de tâches à accomplir. Les défis rencontrés ont incité l'équipe à innover, notamment à travers :

Optimisation structurelle : La stabilisation du personnel et la spécialisation administrative d'un gestionnaire permettent une meilleure réactivité.

Maîtrise du vide locatif : Les procédures standardisées pour la remise en état et l'optimisation des déplacements sont désormais bien installées. Dès 2026, ces pratiques devraient considérablement réduire le temps d'inoccupation après une expulsion.

Exigence qualitative : En écartant les biens avec des scores PEB F et G, nous renforçons la fiabilité de notre parc immobilier, limitons les risques techniques futurs et assurons un niveau de confort approprié aux locataires.

Grâce à des processus consolidés et une équipe unie, le département technique est prêt à concrétiser ses efforts : une rotation des logements plus efficace, une gestion financière stabilisée grâce à des cadres budgétaires clairs, et un développement maîtrisé de notre offre sociale au service de la communauté.

Le département comptable et administratif : Rigueur et procédures

L'équipe comptable et administrative se distingue par un haut niveau de professionnalisme, une rigueur constante et une organisation méthodique. Chaque collaborateur fait preuve d'une fiabilité exemplaire et d'une attention particulière aux détails, éléments essentiels à la gestion optimale des dossiers. Cette exigence garantit la transparence des opérations et le respect strict des procédures internes et réglementaires. Grâce à une collaboration efficace, au respect des échéances et à une gestion proactive des situations complexes, l'équipe contribue à instaurer un climat de confiance durable et à maintenir un service de qualité auprès des partenaires et bénéficiaires.



Leurs missions sont variées et cruciales pour le bon déroulement des activités de l'agence. Elles englobent la gestion précise de la comptabilité, le suivi assidu des paiements et des décomptes de charges, ainsi que la préparation rigoureuse des dossiers de demandes de subsides. L'équipe est également responsable de la rédaction des conventions adaptées aux différents partenariats, de l'interpellation des pouvoirs subsidiant lorsque cela est nécessaire, et du suivi des procédures judiciaires. Cette polyvalence permet d'assurer la transparence financière et une gestion optimale des ressources, tout en soutenant efficacement les autres départements de l'agence.

Il est important de relever que les récentes mesures gouvernementales, telles que l'allongement des délais en justice et la suspension des expulsions pendant la trêve hivernale, complexifient considérablement le travail de l'équipe. Ces dispositions entraînent une gestion plus délicate des dossiers et ralentissent la résolution des difficultés rencontrées par les locataires et propriétaires, impactant ainsi l'efficacité des interventions et les finances de l'AIS.

Département Social : Expertise et Proximité

Notre équipe composée d'une responsable de formation assistante sociale et de 2 gestionnaires dédiées à la location et aux candidatures agit quotidiennement pour offrir un service de proximité et de qualité.

Par une approche proactive, l'équipe intervient dans l'accueil des nouveaux locataires, aide à la prévention des impayés, intervient en tant que médiateur et donne les infos concernant l'accès aux droits (énergie, santé, aides sociales).



La transparence et la rigueur administrative sont les garantes de l'équité de nos services :

1. **Écouter & Guider** : Nous accompagnons les candidats de l'inscription à l'orientation vers des solutions de logement ;
2. **Attribuer avec justesse** : Nous veillons à ce que chaque logement réponde précisément aux besoins des futurs locataires, en toute transparence réglementaire ;
3. **Accompagner durablement** : Nous soutenons nos locataires pour favoriser un bon usage du logement et des relations de voisinage harmonieuses ;
4. **Traiter les informations** : Nous nous engageons à ce que les dossiers soient en ordre afin de faciliter les échanges entre les différents services, que ce soit ceux internes à l'AIS ou les services extérieurs.

En 2025, la décision a été prise d'effectuer la réactualisation des dossiers toutes les années impaires. La réactualisation des dossiers candidats est une procédure annuelle qui permet de mettre à jour les informations essentielles (composition de ménage, revenus, souhaits de logement). Malgré l'envoi d'un premier courrier, de nombreux dossiers restent incomplets. Un rappel est alors adressé par recommandé ou par courriel, selon la préférence choisie lors de l'inscription. À défaut de régularisation dans un délai d'un mois, le dossier est malheureusement radié. Le candidat radié devra alors attendre un délai de 24 mois avant de pouvoir se réinscrire.

Sans oublier, une autre partie importante qui est le suivi annuel des dossiers locataires. Chaque année, nous vérifions que nos locataires remplissent toujours les conditions d'éligibilité aux aides régionales. Cette démarche nécessite la réception d'une composition de ménage et des justificatifs de revenus récents. Face aux retards fréquents, une procédure de relance par recommandé est systématiquement mise en œuvre. En l'absence de réponse, le bénéfice des interventions de la Région est suspendu jusqu'à la mise en conformité du dossier. Ce qui signifie une augmentation de leur loyer et le risque que le contrat de bail prenne fin à sa prochaine échéance, encourageant la mobilité vers le secteur privé pour libérer le logement au profit d'une famille prioritaire.

« L'année 2025 a été marquée par le départ de deux de nos collègues du département technique mais aussi par le déménagement de nos 2 bureaux.

Quitter la rue du Collège St Michel après 10 ans un soupçon de nostalgie pour un quartier auquel j'étais attachée, fait de rencontres, de contacts avec les habitants du voisinage passant devant les fenêtres de l'accueil, certains avec une anecdote à raconter, d'autres de l'intérêt pour notre agence.

Quitter un bureau où je suis restée longtemps seule à l'accueil, « éloignée » en partie du restant de l'équipe par la disposition des lieux. Les déjeuners, les apéros pour les anniversaires et la présence les derniers mois de certaines de mes collègues me remettaient dans l'ambiance conviviale de toute notre équipe.

Quitter le bruit infernal de 3 ans de travaux contigus au bureau de l'accueil.... Les va-et-vient incessants et bruyants de containers, de camions gigantesques, les marteaux piqueurs tellement proches qu'à chaque fois je pensais qu'ils allaient traverser les murs du bureau.

Et.....

La surprise de découvrir nos nouveaux bureaux aux senteurs et effluves de « Berger ».

Redécouvrir l'équipe dans son ensemble, les interactions, le brouhaha d'une équipe en action qui m'avait fait défaut. Telle une ruche en pleine effervescence.... 😊

Rassembler tous les départements était la meilleure manière de (re) connecter tous les collègues, faciliter le transfert et la circulation d'informations.

La Place des Maîtres est ainsi devenue un lieu d'échanges, de collaborations, d'entraide, de synergies où l'on y retrouve une palette de personnalités hautes et riche en couleurs tels les flacons de « Berger » qui imprégnaient les murs de ces bureaux à l'époque des anciens propriétaires.

Chacun y participe de son élan, de son tempérament, fougueux, démonstratif, discret, volubile, blagueur, le tout dans une ambiance très conviviale.

Ce nouveau cadre ne fait pas oublier pour autant les difficultés de notre AIS face aux obstacles politiques actuels de la Région Bruxelloise, le nombre croissant de demandeurs dans une période de crise intense du logement, l'état de nos logements, les hésitations des propriétaires face aux exigences demandées, les mesures d'austérité actuelles et à venir (perte du chômage), etc.

Pour toutes ces raisons nous restons persuadés de notre utilité grandissante au sein de la problématique du logement Bruxellois. »

VL, Gestionnaire accueil et candidats

Une équipe.... Non une famille

Au sein de l'AIS, la solidarité est bien plus qu'une valeur professionnelle : c'est le véritable ciment du quotidien. Qu'il s'agisse de s'épauler pour dénouer un dossier complexe ou de se soutenir face aux aléas de la vie personnelle, personne ne reste jamais seul.



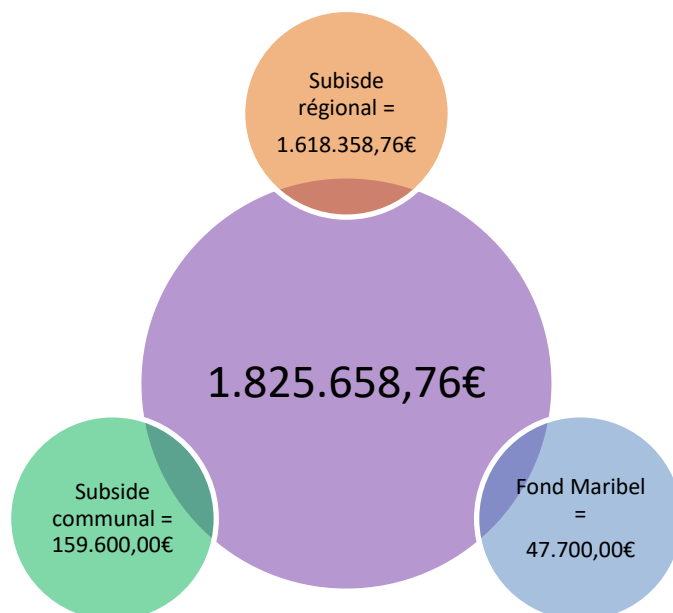
Ces moments d'échange sont précieusement cultivés. Ils permettent de confronter les regards sur des situations difficiles, mais aussi de décompresser totalement. Ces parenthèses de convivialité sont essentielles pour casser la lourdeur des fonctions et retrouver le sourire.

C'est d'ailleurs souvent l'occasion de découvrir les talents culinaires de certains, transformant les pauses en moments de partage gourmand qui renforcent encore davantage les liens.

Un immense **merci** est adressé à toute l'équipe pour cet engagement, cette humanité et cette bienveillance qui font de l'AIS une véritable famille



Subsides et financements



Subside régional

Reconnue et agréée depuis 2008 en tant qu'agence immobilière sociale, l'AIS bénéficie chaque année d'un subside régional. Ce financement constitue un soutien structurel essentiel à la réalisation de nos missions.

Le montant du subside est déterminé sur la base du nombre de logements pris en gestion au 31 septembre de l'année concernée. Sont également pris en compte les logements dont la prise en gestion intervient entre le 1er octobre et le 1er janvier de l'année suivante.

Subside communal

Créée à l'initiative de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, l'AIS entretient avec celle-ci une collaboration étroite et durable. La commune demeure un partenaire privilégié et octroie chaque année un subside indispensable au bon fonctionnement de l'ASBL et à la poursuite de ses activités.

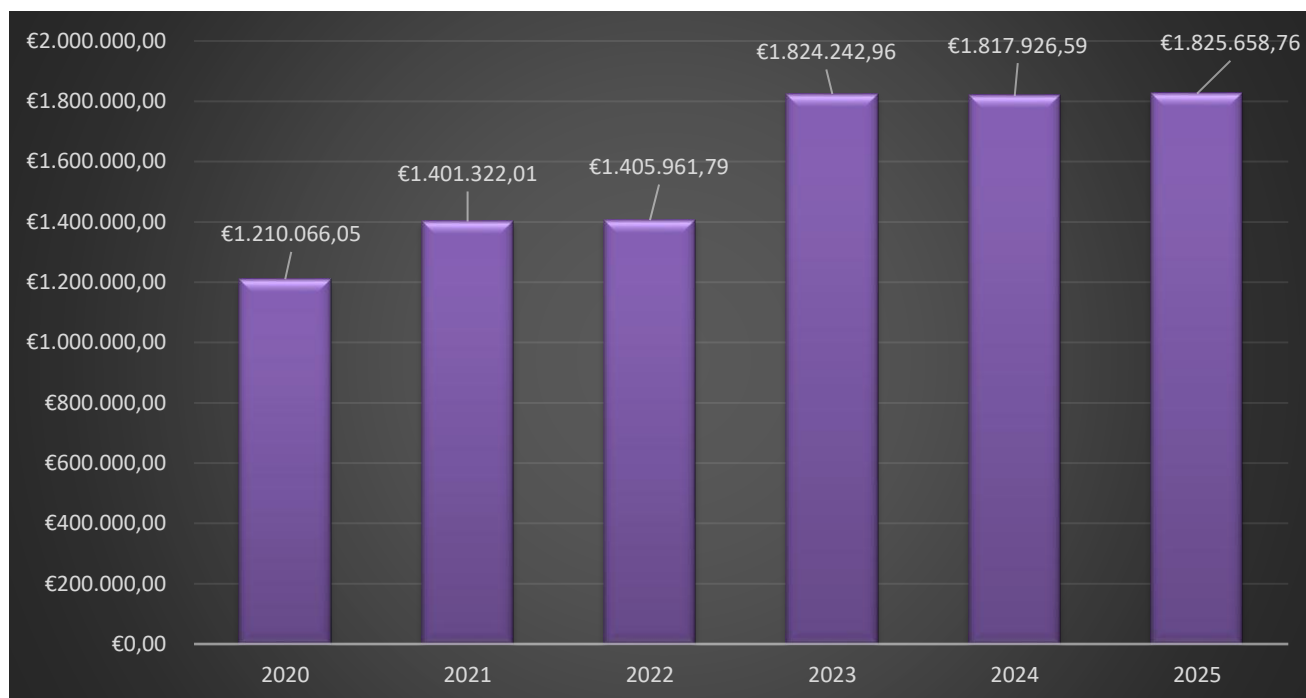
L'octroi de ce subside est lié à une gestion rigoureuse des moyens financiers et au respect du cadre légal en vigueur.

Fonds Maribel

Dans le but de renforcer les ressources humaines nécessaires au développement de ses activités, l'AIS bénéficie depuis un peu plus de deux ans d'un subside octroyé par le Fonds Maribel. Initialement prévu comme un financement ponctuel, ce soutien a été reconduit et s'est inscrit dans la durée.

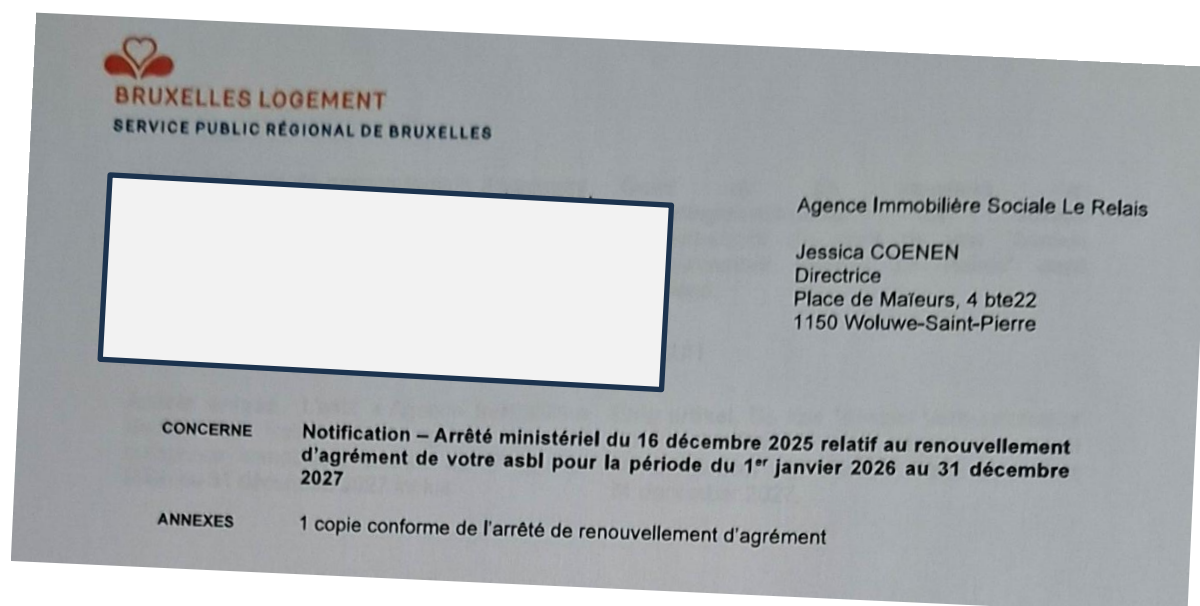
Chaque année, un dossier est introduit afin de permettre la libération des subsides, répartis en plusieurs tranches au cours de l'année concernée et de l'année suivante.

L'évolution des subsides de 2020 à 2025



Notre agrément en tant que « Agence Immobilière Sociale »

À la fin du mois d'août 2025, nous avons déposé auprès de la Région notre dossier en vue du renouvellement de notre agrément. Après avoir attendu jusqu'au 16 décembre pour connaître la décision, nous avons constaté que, contrairement aux années précédentes où la durée de renouvellement était fixée à cinq ans, notre nouvel agrément a été limité à deux ans. Cette réduction de durée est directement liée à l'absence de gouvernement en Région bruxelloise.



Partenariat avec la commune de Woluwe-Saint-Pierre

En 2025, la commune de Woluwe-Saint-Pierre poursuit son engagement auprès de l'Agence Immobilière Sociale en lui accordant un subside destiné à couvrir ses frais de fonctionnement, y compris la location des bureaux. Par ailleurs, la commune continue de confier à l'AIS la gestion d'une partie de son patrimoine immobilier ; à la fin de l'année 2025, l'AIS gère encore 9 logements communaux.



Partenariat avec le CPAS de Woluwe-Saint-Pierre



En 2025, nous avons entamé des discussions en vue de conclure un nouvel accord de collaboration destiné à faciliter l'accès au logement AIS pour une partie des bénéficiaires du CPAS. La finalisation de cet accord s'est fait fin de l'année pour une mise en application au 1^{er} février 2026.

Partenariat avec la FEDAIS (Fédération des Agences Immobilières Sociales)

L'adhésion à la FEDAIS permet aux AIS d'être mieux armées face aux enjeux du secteur, de se sentir moins isolées et d'accroître leur impact auprès des autorités. C'est donc une véritable valeur ajoutée pour chaque membre et pour l'ensemble du réseau.



Partenariat avec Antonin Artaud - Housing First

Le Service Housing First Antonin Artaud est une initiative bruxelloise dédiée aux personnes sans abri présentant des problématiques psychosociales complexes.

Le Housing First Antonin Artaud s'adresse à des personnes :

- En situation de sans-abrisme ;
- Pouvant cumuler des problèmes psychosociaux importants ;
- Nécessitant un accompagnement intensif et multidisciplinaire.

Voici certains objectifs émanant du service Housing First Antonin Artaud :

- Fournir des logements durables pour personnes sans-abri très vulnérables ;
- Assurer un accompagnement psychosocial intensif et multidisciplinaire ;
- Viser la stabilité, le rétablissement et l'intégration des personnes dans la communauté.

Cette collaboration a débuté en 2024 et a pris ses repères tout au long de l'année 2025. Durant cette année, nous avons procédé à la mise en logement de 3 personnes. Le suivi effectué par l'association se focalise sur certains locataires occupant un bâtiment qui se situe en plein centre de Bruxelles, non loin de leur bureau. Cette proximité a permis à l'équipe des travailleurs d'Antonin Artaud d'être présent dès le moindre souci signalé par l'AIS et ainsi éviter l'escalade de situation de tension entre les différents voisins. Nous sommes ravis de cette collaboration qui se poursuivra en 2026.

Partenariat avec l'ASBL Bru4 Home (dans le projet participatif NOH)

L'année 2025 a marqué un tournant décisif. Malgré l'investissement initial de l'ASBL, la mobilisation des acteurs nécessaires au volet participatif s'est avérée plus complexe que prévu. Ce contexte, aggravé par l'incertitude politique bruxelloise et l'absence de subsides pérennes pour le personnel de terrain, a mené à la mise en veille du partenariat.

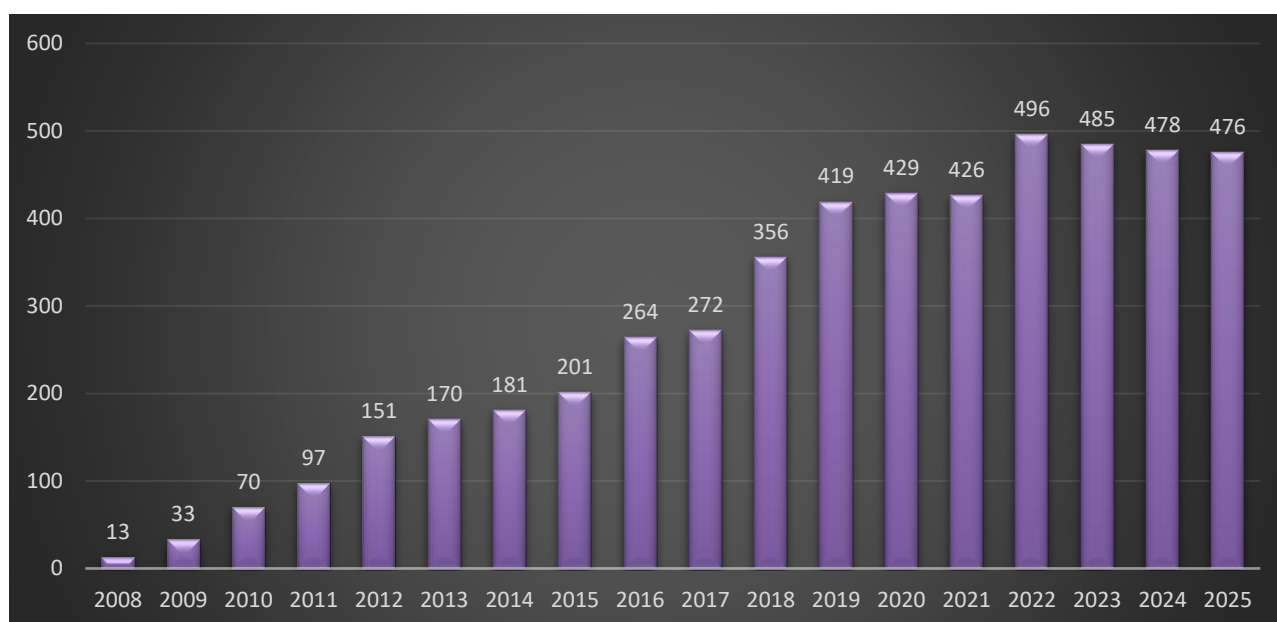


Désormais, l'équipe de l'AIS se recentre sur les priorités de gestion du bâtiment : la résolution des défaillances techniques et le suivi rigoureux des dossiers locatifs. Ce changement de stratégie a conduit à la résiliation de neuf baux. Ces décisions font suite à un défaut d'accompagnement par l'association partenaire et à des nuisances répétées qui compromettaient la sérénité des lieux.

Les AIS, un outil incontournable pour le secteur locatif

Le marché locatif traverse une période de crise profonde, soulignant l'urgence d'une réforme structurelle. Celle-ci doit garantir à chacun l'accès à un logement tout en restaurant la confiance des propriétaires, qui sont confrontés depuis plusieurs années à des réglementations de plus en plus contraignantes. Si l'objectif d'un parc immobilier bruxellois de qualité est poursuivi, notamment par l'évolution du certificat PEB, il demeure essentiel d'assurer aux bailleurs la perception du loyer et la préservation de leur bien. Les Agences Immobilières Sociales (AIS) apparaissent comme une solution équilibrée : elles proposent des logements abordables et de qualité à un public fragilisé, tout en offrant aux propriétaires une gestion sécurisée de leur patrimoine. Bien que l'écart de loyer entre le secteur AIS et le marché privé se creuse, de nombreux propriétaires estiment qu'un loyer modéré vaut mieux que le risque de vacance locative. C'est pourquoi, tout au long de ce rapport, nous invitons les pouvoirs publics à collaborer afin d'identifier des réponses adaptées et pérennes aux défis actuels.

Evolution du parc immobilier de 2008 à 2025



Cette année encore, le parc immobilier de l'AIS présente un recul lié à notre volonté d'assainissement du parc immobilier mais il est également victime de l'inquiétude des propriétaires quant au futur du secteur AIS. En 2025, 2 AIS ont été contraintes à la fermeture. A une gestion discutable de ces AIS est venu s'ajouter les dernières mesures gouvernementales. L'allongement des procédures en justice et la trêve hivernale ont eu un effet désastreux pour notre secteur mais plus généralement pour tout le secteur locatif.

Répartition des logements

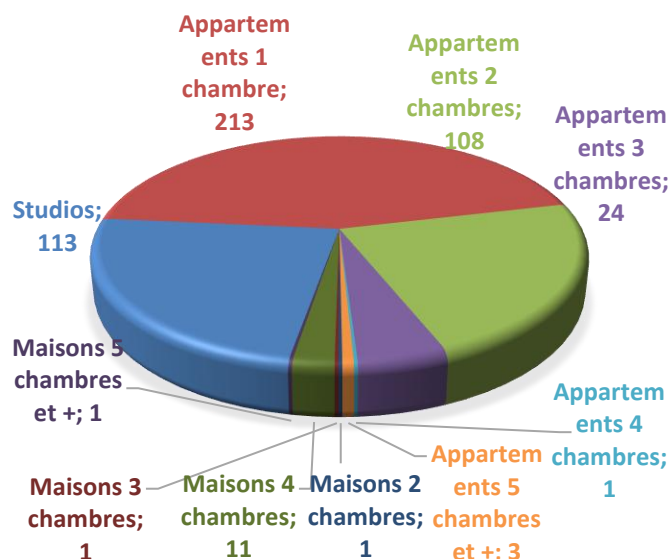
Communes	Studios	Appartements 1 chambre	Appartements 2 chambres	Appartements 3 chambres	Appartements 4 chambres	Appartements 5 chambres	Maisons 2 chambres	Maisons 3 chambres	Maisons 4 chambres	Maisons 5 chambres	Total
1000 Bruxelles	59	9									68
1020 Laeken	1	1	2								4
1030 Schaerbeek	4	14	8	5							31
1040 Etterbeek		7	1	1							9
1050 Ixelles		3	1								4
1060 Saint-Gilles		13									13
1070 Anderlecht	16	18	7	2					1		44
1080 Molenbeek-Saint-Jean	6	27	13	4							50
1081 Koekelberg		1									1
1082 Berchem-Sainte-Agathe	1	1	1								3
1083 Ganshoren		1	3	1							5
1090 Jette	7	16	15	1							39
1120 Neder-Over-Heembeek	1	53	15								69
1130 Haren		1									1
1140 Evere	1	4	1	1		1					8
1150 Woluwe-Saint-Pierre	10	21	26	5		2	1		8	1	74
1160 Auderghem	1		2	1	1			1	1		7
1170 Watermael-Boitsfort	1	1									2
1190 Forest	1	13	3	1							18
1200 Woluwe-Saint-Lambert	3	9	10	2					1		25
1210 Saint-Josse-Ten-Noode	1										1
Total	113	213	108	24	1	3	1	1	11	1	476

On constate une présence de l'AIS sur la majorité du territoire bruxellois mais notre parc immobilier le plus important se situe sur la commune de Woluwe-Saint Pierre. Il s'agit également du parc le plus diversifié en termes d'offre de logement.

Sur Neder-Over-Heembeek, Bruxelles et Molenbeek-Saint-Jean, on constate une forte présence de notre AIS qui s'explique principalement par la présence de grandes copropriétés. En effet, nous y avons respectivement des copropriétés de 65, 35 et 20 logements.

La majorité des logements proposés sont des studios et des appartements une chambre, ce qui reflète la demande majoritaire des candidats-locataires, souvent des ménages de petite taille.

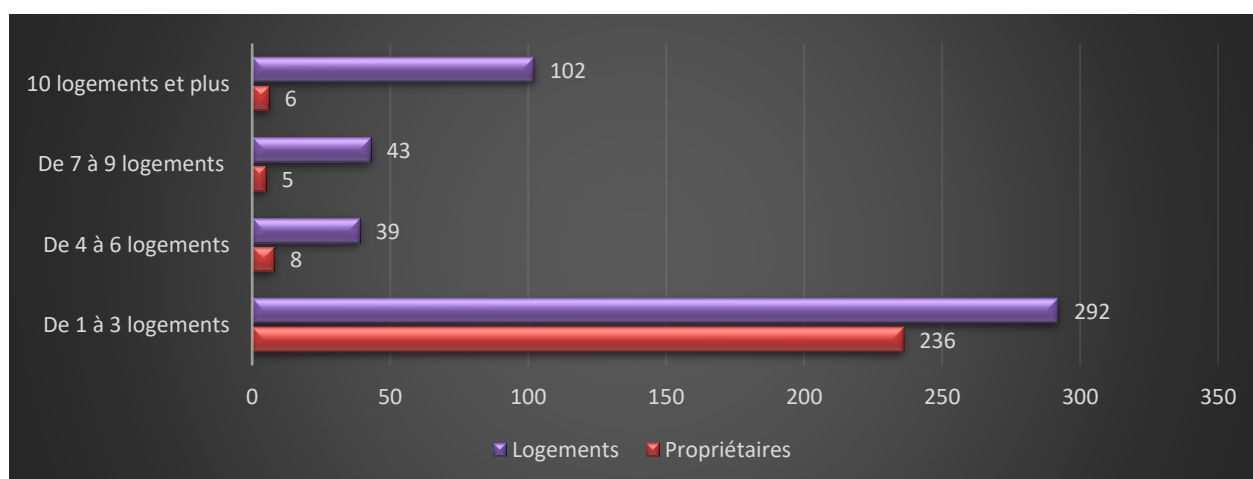
Cette prépondérance des petits logements favorise une rotation plus rapide des locataires, alors que les logements dès deux sont moins nombreux, allongeant ainsi le délai d'attente pour les familles ou les ménages plus importants.



Enfin, le total de 476 logements atteste d'un parc conséquent, mais qui reste marqué par une prédominance des petites unités. Pour répondre aux enjeux sociaux et démographiques de la région, il serait pertinent d'envisager un élargissement de l'offre vers des logements plus grands, tout en maintenant l'accessibilité et la qualité qui font la force du modèle AIS.

Nombre de propriétaires par logements

- 192 propriétaires d'1 logement
- 32 propriétaires de 2 logements
- 12 propriétaires de 3 logements
- 3 propriétaires de 4 logements
- 3 propriétaires de 5 logements
- 2 propriétaires de 6 logements
- 2 propriétaires de 8 logements
- 3 propriétaires de 9 logements
- 2 propriétaires de 11 logements
- 1 propriétaire de 12 logements
- 1 propriétaire de 13 logements
- 1 propriétaire de 20 logements
- 1 propriétaire de 35 logements



Le graphique met en lumière la répartition des propriétaires selon le nombre de logements qu'ils possèdent. On observe que la majorité des propriétaires détiennent un petit nombre de logements, ce qui témoigne d'une prédominance des petits propriétaires dans notre parc immobilier. Cette caractéristique implique qu'il

est essentiel d'adapter notre accompagnement et nos services à leurs besoins spécifiques, notamment en matière de gestion et d'information.

Par ailleurs, la présence de quelques grands propriétaires, possédant plus de dix logements, montre une diversité dans le profil des bailleurs. Cela peut faciliter la communication et la gestion technique, puisque les contacts sont plus réguliers avec ces multi-propriétaires, permettant d'anticiper leurs réactions et décisions. En somme, le graphique souligne l'importance de maintenir une approche différenciée selon le type de propriétaire pour optimiser la gestion du parc.

Types de contrats signés

Nous établissons des mandats de gestion exclusivement avec la commune de Woluwe-Saint-Pierre ce qui porte les mandats de gestion à 9 fin 2025. Pour tous les autres biens (467), nous avons signés avec les propriétaires des contrats de location principale d'une durée minimale de neuf ans. Les mandats de gestion sont souscrits quant à eux pour une durée indéterminée.



Les logements entrants et sortants de 2025

En 2025 nous avons signé des contrats de locations pour la prise en gestion de 21 nouveaux logements :

- 6 studios ;
- 10 appartements 1 chambre ;
- 3 appartements 2 chambres ;
- 1 appartement 3 chambres ;
- 1 maison 4 chambres.

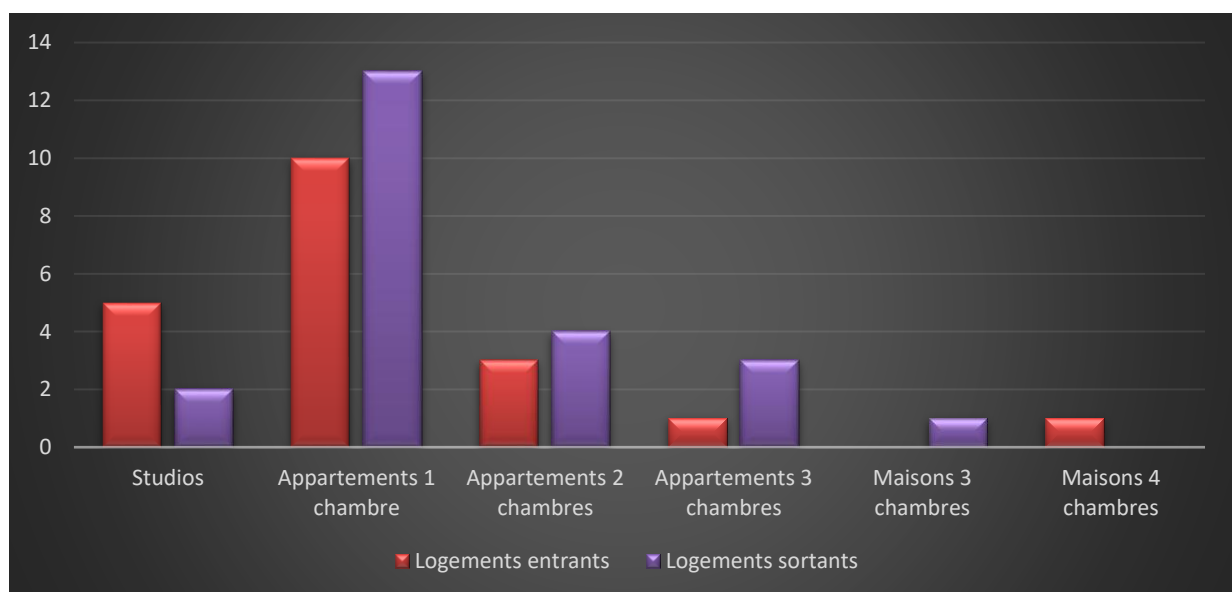
On constate que la prise en gestion des nouveaux logements est principalement faite de petites unités. Toutefois, un propriétaire nous a confié une maison 4 chambres à Woluwe-Saint-Pierre. Il y a eu plusieurs négociations pour la prise en gestion de grands logements en 2025 mais le montant du loyer reste toujours un frein sachant que ce dernier n'équivaut pas les 50% du marché surtout à Woluwe-Saint-Pierre et les autres communes de la seconde couronne.

En 2025 nous avons resitué 23 logements :

- 2 studios ;
- 13 appartements 1 chambre ;
- 4 appartements 2 chambres ;
- 3 appartements 3 chambres ;
- 1 maison 3 chambres.

Un propriétaire a fait le choix de vendre une partie de son patrimoine. Un immeuble à Woluwe-Saint-Pierre et un autre à Forest. Les acquéreurs ont fait le choix de nous donner les renons car leur but est de transformer les deux immeubles en immeuble de standing. 9 logements sont concernés par ce dossier en 2025.

6 logements ont été restitués aux propriétaires vu la mauvaise qualité de ces derniers et le manque de collaboration des propriétaires pour améliorer la qualité de leurs logements. 5 logements ont été restitué au propriétaire en respectant une fin de contrat. 3 logements ont été restitué pour occupation personnelle des propriétaires ou un membre de leur famille.



Ce graphique montre que même si le nombre de bien entrants et sortants est quasiment identique, le type de bien n'est pas le même. Nous rentrons beaucoup plus facilement des petites unités. Cela démontre bien notre difficulté à reloger les familles lorsqu'un bien est restitué à son propriétaire.

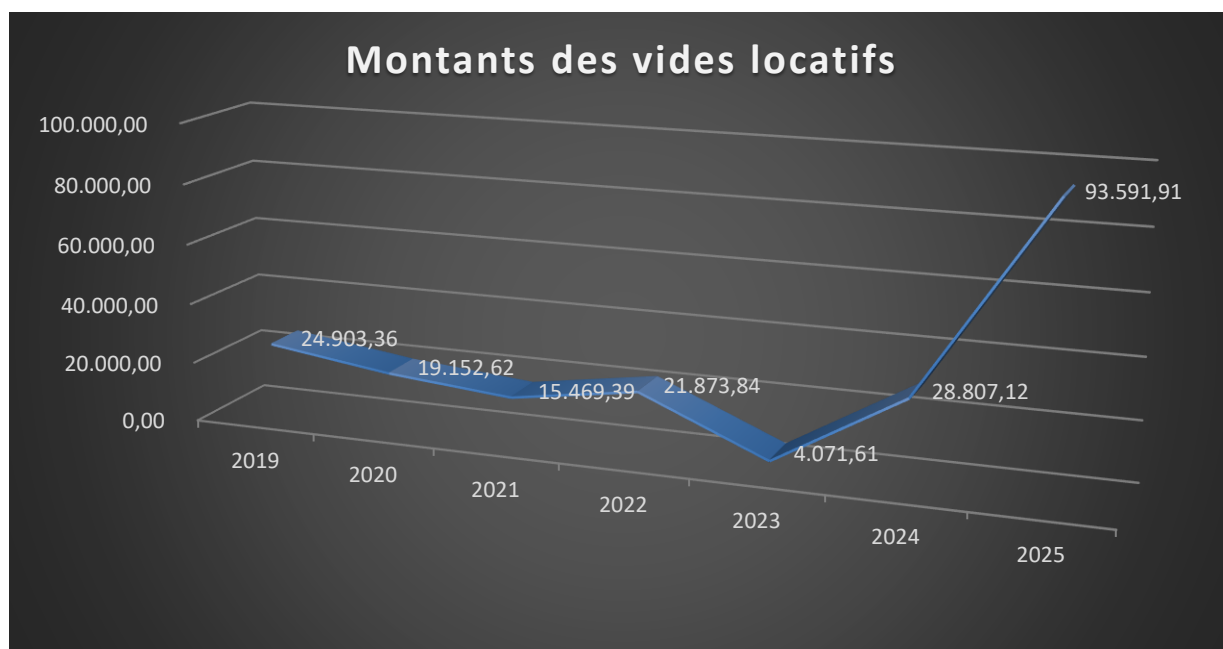
Les vides locatifs

Au cours de l'année 2025, nous avons procédé à la restitution d'un nombre conséquent de logements aux propriétaires, tout en ayant été amenés à expulser plusieurs locataires. Lors de la restitution d'un logement, il existe généralement un délai entre le départ du locataire et la remise des clés au propriétaire. Lorsque la procédure se déroule sans difficulté, le vide locatif se limite à un ou deux mois. Toutefois, il arrive que le logement ne soit pas correctement remis par le locataire sortant, nécessitant ainsi une intervention de notre part ou celle d'une société spécialisée pour effectuer des travaux. Ces démarches peuvent alors prolonger la période de vacance locative de plusieurs mois.

De plus, lors d'une expulsion, l'accès au logement reste impossible durant les mois précédant la procédure, en raison de l'allongement significatif des délais judiciaires. Parfois, nous n'avons pu accéder au logement pendant près d'un an et, lors de la récupération des clés, nous constatons souvent un état très dégradé du bien. Les étapes de vérification, de demande de devis, ainsi que l'implication du propriétaire dans les réparations ou rénovations qui lui incombent, s'avèrent particulièrement chronophages et énergivores. Cela explique en grande partie l'augmentation importante du vide locatif constatée cette année.

Pour autant, 2025 constitue une année charnière, fortement impactée par le nombre de restitutions aux propriétaires, d'expulsions et de fins de bail. Grâce à l'affinement des procédures et à l'anticipation des nouveaux dossiers, une diminution du taux de vacance locative est attendue dès 2026.

Montant liés aux vides locatifs à charge de l'AIS :



Répartition des vides locatifs selon leurs causes

Causes	Nombre de logements	Nombre de total mois concernés
Expulsion petits travaux	6	7
Expulsion travaux lourds	8	61
Travaux de rafraîchissement	12	20
Travaux de rénovation	7	21
Entrée tardive d'un locataire	2	2
Remise au propriétaire simple	4	7
Remise au propriétaire avec travaux AIS avant	3	5
Totaux	42	123

Indicateurs de performance globale

- Taux de vacance (en unités) : 8,8 % (42 logements sur 476).
- Taux de vacance (temporel) : 2,15 %. Sur une base annuelle (5 712 mois-logements théoriques)
- Durée moyenne d'inoccupation : 2,9 mois par logement impacté.
- Le vide locatif représente 2.60% de notre chiffre d'affaires 2025.

Analyse des causes principales

Le poids financier et opérationnel ne dépend pas du nombre de logements, mais de la nature des travaux.

- Le point critique : Expulsion & Travaux lourds
 - Cette catégorie représente à elle seule 49,6 % de nos mois de vide locatif, alors qu'elle ne concerne que 19 % des logements vacants.
 - Avec 7,6 mois d'arrêt par logement, c'est le levier principal pour réduire votre vacance globale.
- Le flux de gestion : Travaux de rafraîchissement
 - C'est l'événement le plus fréquent (28 % des cas). Cependant, avec une durée moyenne de 1,7 mois, il s'agit d'une vacance normale liée à la rotation des locataires.
- La remise au propriétaire
 - Le processus semble efficace (entre 1,6 et 1,7 mois), montrant que les sorties de parc ou les fins de gestion sont traitées rapidement.

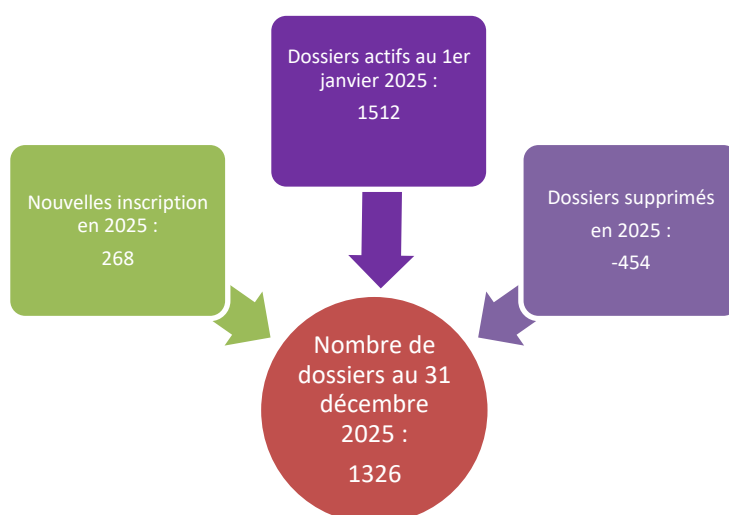
Le candidat locataire

Faciliter l'accès au logement constitue une des premières missions de l'AIS, bien que ce parcours puisse s'avérer complexe.

L'inscription comme candidat locataire au sein de notre AIS requiert la constitution d'un dossier rigoureux, répondant à des critères d'éligibilité précis. Si cette démarche repose initialement sur l'autonomie du candidat, nous saluons l'implication croissante des CPAS et du tissu associatif qui accompagnent les publics les plus fragiles dans ces formalités administratives.

Depuis l'été 2025, notre AIS a pris la décision suspendre les nouvelles inscriptions. Ce choix difficile découle d'une réalité de terrain : alors que les demandes d'inscription explosent, notre parc immobilier s'amenuise, notamment à cause de nombreux départs de propriétaires. Nous empêchant de garantir une mise en location dans des délais raisonnables.

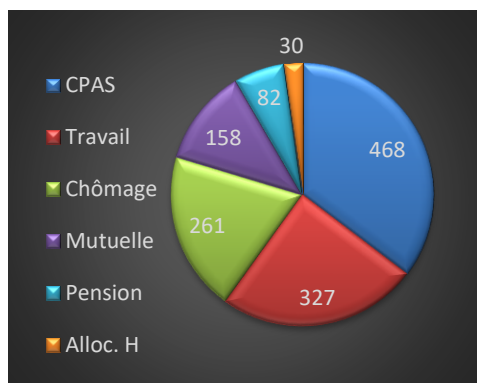
Cette mesure nous permet de garantir une gestion responsable des dossiers déjà existants.



Attirer de nouveaux bailleurs reste un défi. Bien que nous offrions une tranquillité de gestion totale et des garanties de paiement, certains propriétaires hésitent face au décalage entre les loyers plafonnés et les prix du marché ou aux investissements nécessaires pour répondre aux normes de conformité. De plus, les craintes persistantes liées au profil des locataires freinent encore trop souvent l'engagement solidaire.

Les sources de revenus des candidats

Le revenu d'intégration sociale reste la principale ressource financière de nos candidats locataires. Cette tendance devrait s'accroître en 2026, à la suite de l'exclusion croissante du chômage : de nombreuses personnes n'auront d'autre alternative, du moins dans un premier temps, que de solliciter l'aide du CPAS de leur commune pour bénéficier d'un revenu minimal.

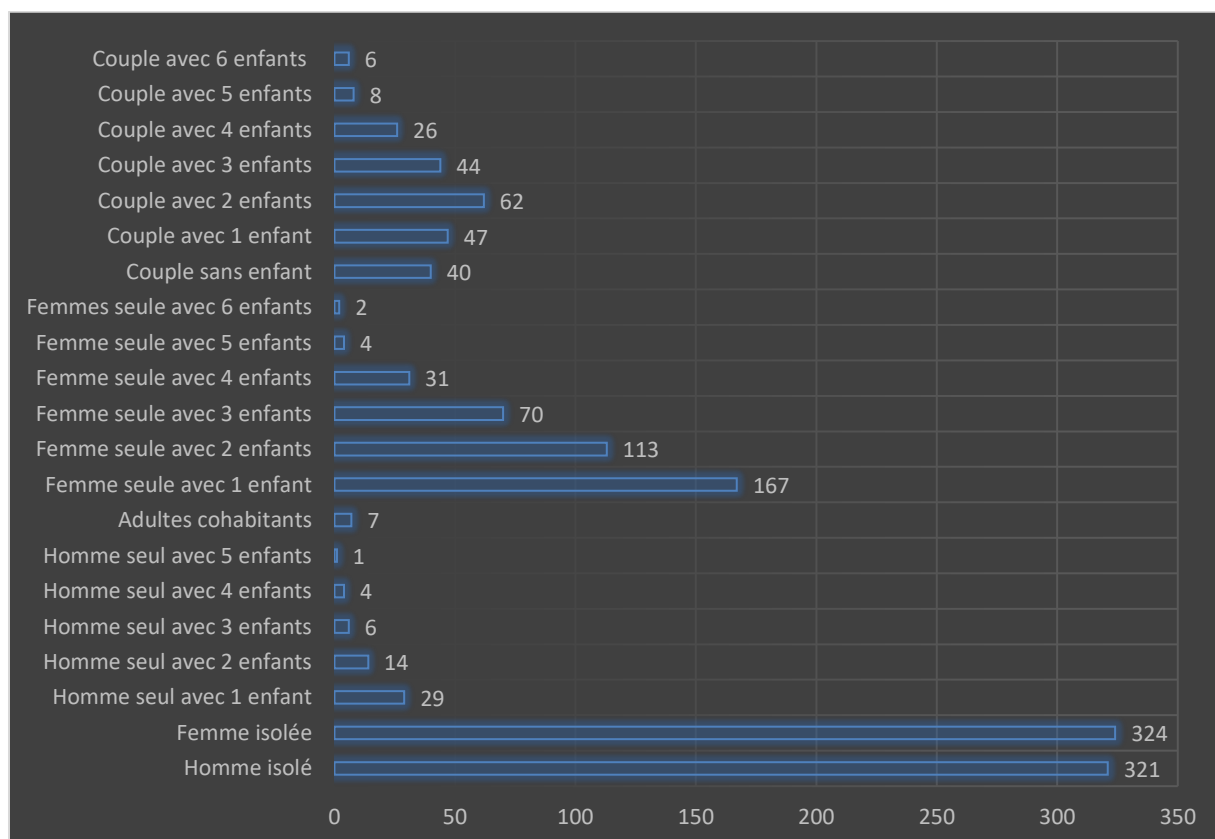


L'analyse des revenus fait également ressortir que le travail constitue la deuxième source de revenus la plus fréquente parmi nos candidats. Cela illustre de manière frappante que l'accès à l'emploi n'est pas toujours synonyme de sortie de la précarité.

Les compositions de ménages de nos candidats

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité des tendances précédentes, sans changement notoire dans la répartition des demandes. Le profil des candidats reste marqué par une forte prédominance des ménages isolés parmi les nouvelles inscriptions.

Si la parité est presque parfaite entre les hommes et les femmes seuls deux catégories dont la croissance reste la plus marquée depuis 2024 une distinction de genre nette apparaît dès que la composition du ménage s'élargit : la charge des enfants incombe en effet majoritairement aux femmes.



La demande de logement est principalement motivée par une précarité résidentielle marquée, couvrant un large spectre de besoins familiaux.

Motifs principaux : Loyers impayables sur le marché privé, procédures d'expulsion, situations de sans-abrisme ou inadéquation du logement actuel (insalubrité, surpeuplement).

Typologies demandées : Une offre variée est requise, allant du studio aux grands logements familiaux (4-5 chambres).

Analyse des refus d'attribution

Les dossiers de candidature font face à deux types de motifs de refus lors de la phase d'attribution :

Motifs justifiés ou techniques :

- Dépassement des plafonds de revenus ;
- Endettement ;
- Charges jugées trop lourdes par le candidat.
- Candidat déjà logé dans le secteur social ;
- Candidat ayant un préavis de 3 mois à prester dans le privé ;
- Absence justifiée lors de la visite du logement.

Motifs non recevables :

Certaines exigences des candidats ne sont pas retenues comme des motifs valables de désistement, notamment :

- Les préférences géographiques (choix spécifique de la commune ou du quartier)
- Les caractéristiques de confort ou d'agencement (taille du logement, cuisine non équipée, disposition des pièces).
- Les absences non justifiées.

Le locataire

L'attribution d'un logement dépend avant tout de sa capacité d'accueil. Comme plus de 50 % de nos biens sont des studios ou des appartements 1 chambre, nos locataires sont essentiellement des personnes isolées ou des couples. C'est donc la typologie de nos logements qui détermine mécaniquement la composition des ménages que nous accompagnons.

2025 en quelques chiffres

Nous avons débuté 2025 avec 466 ménages et terminé l'année avec 467. Il y a eu 45 ménages sortants pour 46 ménages entrants. Au 31 décembre 2025, nous donc 467 locataires pour 476 logements en gestion. Pour cause de travaux, 6 logements sont déclarés inoccupés au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation s'élève donc à plus de 98% du parc locatif au 31 décembre 2025.

Augmentation des mutations en 2025

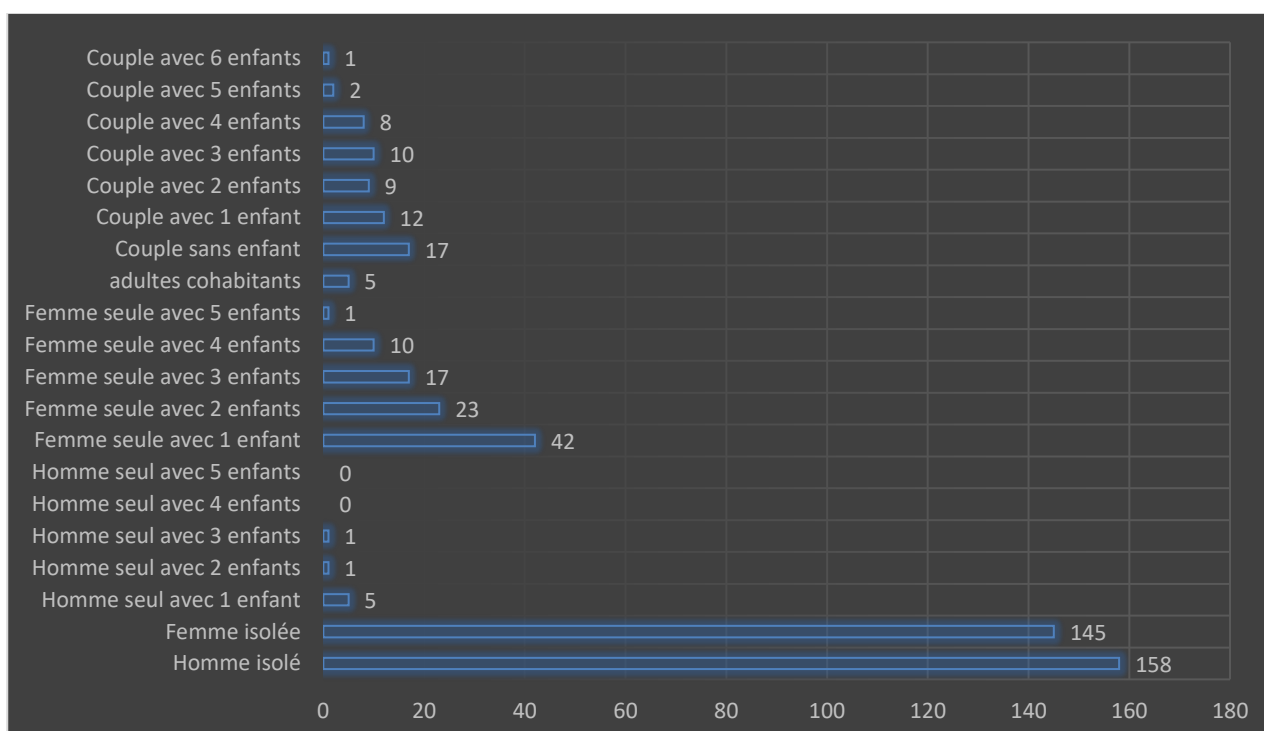
Le nombre de mutation en 2025 est un record pour notre AIS. Ces mutations sont principalement dues à cause de la remise/reprise des logements par les propriétaires. Elles se répartissent selon les causes suivantes :

- 13 pour restitution du logement à son propriétaire ;
- 5 pour surpopulation ;
- 1 pour sous-population.

Mais quel est le profil de nos locataires ?

Dans le cadre de notre gestion locative, l'attribution des logements repose essentiellement sur le nombre de chambres disponibles. Comme plus de 50 % de notre parc est composé de studios et d'appartements une chambre, nous accueillons principalement des personnes seules ou des couples, ce qui entraîne une prédominance de petits ménages parmi nos locataires.

La structure des ménages que nous accompagnons est de ce fait directement liée à la typologie des logements disponibles au sein de notre parc immobilier.



Comment vérifions-nous si nos locataires se trouvent encore dans les conditions AIS?

Le versement de nos subsides est conditionné par la vérification annuelle de la situation de nos locataires (composition de ménage et revenus annuels). Il arrive que l'amélioration de la situation financière d'un ménage entraîne le dépassement des seuils autorisés.

Dans ce cas, nous informons les locataires par recommandé de la fin de l'intervention régionale dans leur loyer dès le mois suivant. Le contrat de location prend également fin à l'échéance prévue. Cette démarche, bien que contraignante, est essentielle pour respecter notre mission sociale : garantir que nos logements bénéficient en priorité aux familles qui en ont le plus besoin.

Au 31 décembre 2025 nous avons :

↗ 448 ménages se trouvant dans les conditions sociales

↘ 19 ménages ne se trouvant plus dans les conditions sociales

Sources de leurs revenus

Revenus	2021	2022	2023	2024	2025
CPAS	21,01%	17,28%	15,18%	14,59%	12,63%
Travail	29,95%	27,37%	28,07%	27,47%	29,76%
Chômage	25,12%	22,63%	22,25%	21,67%	19,06%
Mutuelle	7,73%	8,02%	9,98%	8,15%	9,85%
Pension	12,80%	16,26%	18,92%	19,53%	20,99%
Alloc. H	3,38%	8,44%	5,61%	8,58%	7,71%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Le tableau ci-contre présente l'évolution des différentes sources de revenus en pourcentage des ménages sur période de 5ans. Les catégories analysées sont : CPAS, Travail, Chômage, Mutuelle, Pension et Allocations Handicap. Un total consolidé est également fourni pour chaque année afin de donner une vue d'ensemble du nombre de ménages concernés.

- **CPAS** : On observe une diminution progressive du nombre de ménages bénéficiant d'un revenu via le CPAS, passant de 73 en 2023 à 68 en 2024, puis à 59 en 2025. Cette tendance peut traduire une amélioration de la situation professionnelle ou un glissement vers d'autres catégories de revenus.
- **Travail** : Après une légère baisse en 2024 (128 contre 135 en 2023), le nombre de ménages disposant d'un revenu professionnel repart à la hausse en 2025 (139). Cela indique une reprise de l'activité professionnelle ou l'intégration de nouveaux travailleurs parmi les locataires.
- **Chômage** : Le nombre de bénéficiaires diminue de 107 en 2023 à 101 en 2024, puis baisse plus nettement à 89 en 2025. Cela peut être interprété comme une amélioration du taux d'emploi parmi les ménages ou un passage vers d'autres types de revenus (travail, pension, etc.).
- **Mutuelle** : Après une baisse entre 2023 (48) et 2024 (38), on note une légère remontée à 46 en 2025. Ce chiffre reste relativement stable, témoignant d'une situation inchangée concernant les bénéficiaires de l'assurance maladie.
- **Pension** : La stabilité est remarquable entre 2023 et 2024 (91 ménages), avec une hausse en 2025 (98). Cette augmentation peut être attribuée au vieillissement de la population concernée ou à un passage à la retraite de certains locataires.
- **Allocations Handicap** : Ce poste connaît une forte hausse, passant de 27 en 2023 à 40 en 2024, puis à 36 en 2025. Cette augmentation peut s'expliquer par le fait que de plus en plus de locataires ont comme revenu principal l'allocation d'handicap, alors qu'auparavant il ne s'agissait que d'un complément.

Le département social au cœur de notre double mission

L'AIS repose sur un équilibre fondamental entre deux piliers :

- Une mission sociale : stabiliser les ménages fragilisés dans un habitat décent.
- Une mission locative : assurer la gestion rigoureuse de biens privés à loyers modérés.

L'assistant social est le pivot de cette action. Sans cet accompagnement, la gestion locative seule ne pourrait garantir la pérennité du parcours résidentiel des ménages vulnérables. Par une approche proactive et continue, l'assistant social intervient à chaque étape :

- **Intégration et autonomie** : accueil des nouveaux occupants, aide à la compréhension des droits et obligations, et régularisation des dossiers administratifs.
- **Accès aux droits** : orientation vers les aides sociales (énergie, santé, allocations) pour améliorer la qualité de vie globale.
- **Prévention et médiation** : anticipation des impayés pour éviter les procédures judiciaires, médiation en cas de tensions de voisinage et lien constant avec les équipes techniques et administratives.

L'objectif ultime : En intervenant précocement (perte de revenus, troubles du comportement), l'assistant social identifie des solutions durables avant que la situation ne devienne critique et prévenir ainsi le risque de perte de logement dans la mesure du possible.

Mieux se former pour mieux accompagner

La vie en communauté peut parfois générer des tensions. Face à la récurrence des plaintes pour troubles entre voisins, il nous est apparu essentiel d'approfondir nos connaissances sur les aspects juridiques et les voies de recours possibles. À cet effet, notre AS a participé à une formation intitulée "La problématique des locataires « turbulents »", organisée par la FEDAIS et animée par Me Vincent Defraiteur, avocat spécialisé.

Cette session a permis de clarifier les responsabilités de chaque partie et de préciser les démarches à entreprendre en cas de litige, en fonction du contexte spécifique de chaque dossier.

Cette expertise juridique vient compléter notre approche humaine. Naturellement, avant d'envisager toute action juridique, nous privilégions le dialogue. Des rencontres sont organisées pour entendre les parties afin de clarifier la situation et de permettre à chacun d'exprimer son point de vue. L'objectif est de trouver ensemble un terrain d'entente. Dans la majorité des cas, ces échanges préalables s'avèrent fructueux : ils suffisent à résoudre les litiges et à restaurer un climat de convivialité au sein de l'immeuble.

Malheureusement, il arrive que malgré toutes ces étapes préliminaires, la seule solution soit de passer par le Juge de Paix afin de demander la dissolution du contrat de bail, afin de garantir la sécurité et bien être aux autres locataires.

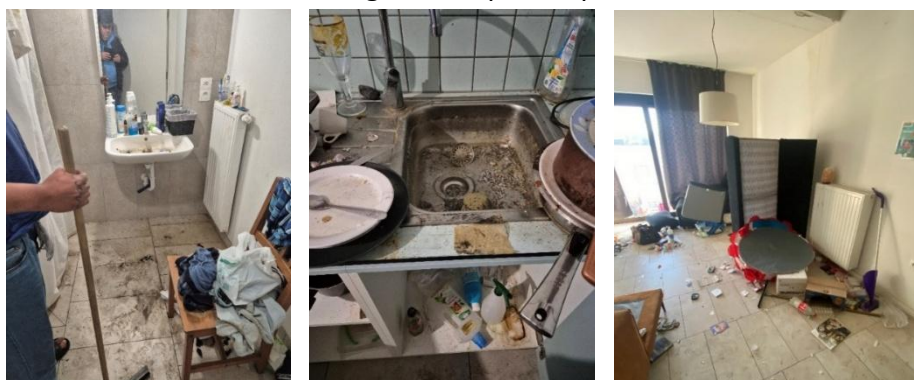
Introduction

Au cours de l'année écoulée, nous avons enregistré 45 départs de ménages, 19 mutations et 23 restitutions de logements aux propriétaires, ce qui constitue un record en matière de rotation. Cette dynamique a entraîné une augmentation significative de la charge de travail par rapport aux années précédentes. Notre ouvrier, bien qu'engagé sur de nombreux fronts ; peinture, enduisage, pose de vinyle, évacuation de mobiliers, divers travaux de plomberie, etc. n'a pas pu assurer l'ensemble des interventions à lui seul. Certains logements, particulièrement dégradés, ont nécessité le recours à des professionnels spécialisés. Malgré sa polyvalence et son implication, il était impossible pour une seule personne de prendre en charge tous les travaux nécessaires.

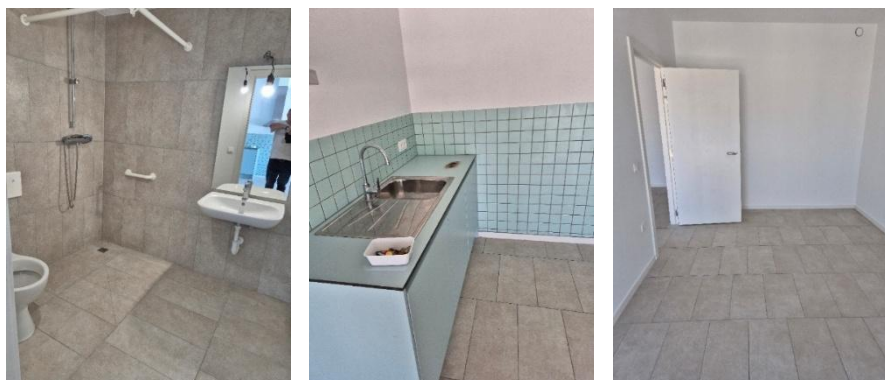
Comme il est fréquent lors des expulsions, le locataire concerné refuse généralement de nous permettre l'accès au logement avant le passage de l'huissier. Dans la quasi-totalité des situations, nous récupérons donc le bien dans un état très détérioré. Vous trouverez ci-dessous deux exemples illustrant l'état des logements au moment de la reprise, ainsi que celui après les travaux et le nettoyage réalisés.

LOGEMENT à NOH

Etat du logement après expulsion :



Etat du logement après travaux :



LOGEMENT à JETTE

Etat du logement après expulsion :



Etat du logement après travaux :



Optimisation des ressources et partenariats

Depuis le début de l'année 2025, notre collaboration avec l'ASBL de rénovation sociale est pleinement fonctionnelle. Bien que le délai entre la demande et l'intervention puisse parfois être long, ce partenariat s'avère bénéfique. Nous dirigeons systématiquement les locataires vers cette structure pour les réparations dont ils sont responsables (remplacement de chasses d'eau, ampoules, petits entretiens), ce qui contribue à une amélioration continue du parc immobilier et facilite l'acceptation des coûts par les résidents.

En outre, pour répondre à la hausse des temps de trajets liée au fait que notre parc immobilier se situe sur la quasi-totalité du territoire bruxellois, le département a repensé ses modes de fonctionnement :

- **Logistique** : Les visites sont désormais organisées par secteur géographique afin de limiter au maximum les déplacements.
- **Digitalisation** : Avant toute intervention, les locataires doivent fournir des descriptions précises, des photos systématiques et les références techniques (marques/modèles) nécessaires, ce qui permet d'optimiser le temps de travail au bureau et d'accroître l'efficacité sur le terrain.

Exigence qualitative et transition énergétique

Sous l'impulsion de la direction, l'équipe a poursuivi la mise en œuvre d'une politique d'acquisition plus exigeante. Les logements présentant une qualité insuffisante, une faible performance énergétique ou générant des charges trop élevées pour les occupants ne sont désormais plus pris en gestion.

Depuis 2025, l'AIS a également renforcé ses critères en matière de performance énergétique. Ainsi, aucun nouveau bail n'est signé pour des logements disposant d'un certificat PEB inférieur à la classe E, excluant de fait les logements classés F et G.

Les biens actuellement présents dans notre parc et présentant un PEB F ou G font l'objet d'une analyse individualisée. Dans ce cadre, nous invitons les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation visant à améliorer la performance énergétique du logement. Lorsque ces travaux ne sont pas envisagés par le propriétaire et que le logement engendre des charges trop importantes pour le locataire, une restitution du bien au propriétaire peut être envisagée au départ de l'occupant.



Par ailleurs, nous constatons que certains propriétaires refusent encore de faire établir le certificat PEB, pourtant obligatoire. Dans un premier temps, ces situations entraînent l'impossibilité d'indexer le loyer. Les propriétaires sont également informés que, lors du départ du locataire occupant, les paiements de loyers et de charges pourront être suspendus tant que le logement ne répondra pas aux obligations légales. En l'absence de régularisation, l'AIS se réserve le droit de mettre fin au contrat de gestion sans délai.

Nouvel appel d'offre pour les entretiens des chaudières

En 2024, un appel d'offres a été lancé afin de sélectionner une entreprise chargée de l'entretien des chaudières et des boilers au sein de notre parc immobilier. L'entreprise initialement retenue n'ayant pas respecté les engagements prévus dans le contrat, l'AIS a été contrainte de relancer une nouvelle procédure.

À l'issue de ce nouvel appel d'offres, la société Dany Plomberie a été sélectionnée et s'est engagée à assurer ces prestations conformément aux conditions définies dans le contrat.

Ce dernier a reçu la liste complète des logements nécessitant un entretien de chaudière et se charge désormais de contacter directement les locataires afin de fixer les rendez-vous. En cas de refus ou de difficulté à organiser l'intervention, le prestataire prend contact avec le service technique de

l'AIS, qui intervient alors auprès du locataire afin de lui rappeler ses obligations en matière d'entretien des installations.

Mieux se former pour être plus efficace

Grâce à son adhésion à la FEDAIS, l'AIS a eu l'opportunité, en 2025, de participer à plusieurs sessions de formation et d'échanges consacrées aux bonnes pratiques du secteur. Ces moments ont permis à l'équipe de renforcer ses compétences et de partager des retours d'expérience avec d'autres acteurs du logement.

Plusieurs membres de l'équipe ont ainsi suivi des formations ciblées :

- **L'ensemble de l'équipe** a participé à une formation approfondie consacrée au Code du logement, animée par deux représentants de la DURL. Cette session a porté sur les normes actualisées et les exigences de conformité, notamment en matière de gaz, d'électricité, de contrôle des superficies, de luminosité minimale et d'accessibilité.
- **Le responsable technique** a suivi une formation de spécialisation en chauffage et en sanitaire.
- **Un gestionnaire technique** s'est formé à l'exportation et à l'exploitation des données via notre logiciel de gestion (BI).

Ces formations ont constitué de véritables outils d'actualisation des connaissances. Elles permettent à l'équipe de rester en phase avec les évolutions législatives et réglementaires, tout en renforçant l'efficacité dans le suivi et le traitement des dossiers. La formation consacrée au Code du logement a notamment permis de clarifier certaines nouvelles obligations et de rappeler les vérifications essentielles à effectuer avant la prise en gestion d'un bien.

2025, Sommes-nous en crise ... 2025 l'année de transition ?

L'année 2025 est l'année la plus sombre niveau comptabilité. Les impayés n'ont jamais été aussi importants que cette année. Les procédures sont pourtant bien respectées et nous tentons de trouver des accords pour tous les locataires en défaut de paiement mais dans certains cas, la communication est complètement fermée et nous n'avons d'autre choix que d'aller en justice.

En 2025 nous avons mis en place beaucoup de plans de paiements directement avec les locataires ou actés devant le Juge de Paix. Si la majorité des locataires concernés respectent leurs engagements, dans d'autres dossiers nous avons été contraints d'aller jusqu'à l'expulsion. Les postes les plus impactés sont donc les créances – les frais d'avocat – les frais d'huissiers – les travaux – les frais postaux et les vides locatifs. Vous constaterez lors de l'analyse des comptes qu'il s'agit bien des comptes avec la plus forte croissance.

Le turnover dans les logements implique aussi des frais en augmentation. Souvent les mêmes postes qu'évoqué ci-dessus à l'exception des frais d'avocat et d'huissiers mais il démontre bien que nous respectons nos obligations de reloger les locataires lorsqu'un logement est restitué au propriétaire. Attention, la relocation, n'est possible qu'à la seule condition que le locataire ait respecté toutes ses obligations vis-à-vis de nos services. Il n'est pas envisageable de reloger une personne qui était en défaut de paiement.

Les restitutions de logements aux propriétaires engagent également des frais à charge de l'AIS tant au niveau des vides locatifs que des travaux.

Comme vous avez pu le lire précédemment, nous avons déménagé les bureaux de l'AIS ce qui a engendré des frais de loyers et charges plus importants durant quelques mois. Si la restitution du Bureau loué précédemment c'est bien passée, il n'était pas possible au propriétaire de récupérer son bien anticipativement. Nous avons donc été locataire de deux bureaux avec paiement des loyers et charges durant plusieurs mois. En parallèle de ces déménagements, nous avons pris la décision de vendre le bureau dont nous sommes propriétaires. Cela se fera courant 2026.

Il est donc évident que 2025 est une année de transition qui a engendrée des frais importants mais nous le savions et nos finances nous permettaient cette transition.

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS	21/28	291.912,49	316.118,70
I. Immobilisations incorporelles	21		
210000 Logiciel	21	3.018,95	3.018,95
210009 Amort sur logiciel	21	(3.018,95)	(3.018,95)
II. Immobilisations corporelles	22/27	255.053,03	279.406,11
A. Terrains et constructions	22	227.328,39	234.533,66
220000 Terrains	22	60.043,95	60.043,95
220900 Amort. et réd. de valeur / terrains	22	(8.043,95)	(8.043,95)
221000 Bâtiments industriels	22	240.175,82	240.175,82
221900 Amort. sur constructions	22	(64.847,43)	(57.642,16)
B. Installations, machines et outillage	23	6.279,82	9.419,75
233100 Aménagement Bureau St Michel	23	31.399,26	31.399,26
233109 AMORT AMENAG BUREAU	23	(25.119,44)	(21.979,51)
C. Mobilier et matériel roulant	24	20.376,81	27.916,90
241000 Matériel informatique	24	28.284,98	28.284,98
241009 Amort sur matériel informatique	24	(26.460,16)	(24.814,33)
242000 Matériel roulant	24	29.087,10	29.087,10
242009 Amort Matériel roulant	24	(10.535,11)	(4.717,69)
243000 Mobilier de bureau	24	17.153,45	17.153,45
243009 Amort sur mobilier de bureau	24	(17.153,45)	(17.076,61)
244000 Mobilier Log Beau Site - Jeunes	24	5.131,75	5.131,75
244009 Amort mobilier log Beau Site - jeunes	24	(5.131,75)	(5.131,75)
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26	1.068,01	7.535,80
260000 Frais d'aménagements de locaux	26	1.182,00	
260009 Amort sur aménagements	26	(113,99)	
260200 Aménagement Imm Beau Site	26	71.179,87	71.179,87
260209 Amort aménagem Imm Beau Site	26	(71.179,87)	(64.061,91)
260400 Aménagement bureau Coll 9	26		1.044,66
260409 Amort Aménag bureau Coll 9	26		(626,82)
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
III. Immobilisations financières	28	36.859,46	36.712,59
A. Entreprises liées	280/1		
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entrepr. avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3		
1. Participations	282		
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8	36.859,46	36.712,59
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	36.859,46	36.712,59
288700 Autres cautionnements en numéraire	285/8	7.500,00	7.551,79
288710 Caution Immeuble Beau Site	285/8	29.359,46	29.160,80
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	1.063.681,38	1.240.615,28

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
IV. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35		
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VI. Créances à un an au plus	40/41	250.366,06	267.587,12
A. Créances commerciales	40	117.775,96	141.896,90
400000 Clients	40	115.775,13	139.336,38
400100 Fournisseurs débiteurs	40	2.000,83	
404000 Produits à recevoir (factures à établir)	40		2.490,52
404100 Loyers et charges locative à recevoir	40		70,00
407000 Créances douteuses	40	220.048,51	136.178,29
409000 Réductions de valeur / Créances comm.	40	(220.048,51)	(136.178,29)
B. Autres créances	41	132.590,10	125.690,22
416800 Subsidés Région BXL Capitale à recevoir	41	124.890,10	119.690,22
416810 SUBSIDE FONDS MARIBEL A RECEVOIR	41	7.700,00	6.000,00
VII. Placements de trésorerie	50/53		
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		
VIII. Valeurs disponibles	54/58	764.974,78	924.741,83
550100 ING 363 0312757 69	54/58	535.347,41	674.818,17
550200 ING 363 4322351 71	54/58	1.849,85	1.843,51
550600 ING 75-58	54/58	227.777,52	248.080,15
IX. Comptes de régularisation	490/1	48.340,54	48.286,33
490000 Charges à reporter	490/1	48.340,54	48.286,33
TOTAL DE L'ACTIF		1.355.593,87	1.556.733,98

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
CAPITAUX PROPRES	10/15	475.226,59	695.188,57
I. Apport	10		
A. Capital	10		
1. Capital souscrit	100		
2. Capital non appelé	101		
B. Apport (- hors capital)	11		
1. Disponible	110		
a. Primes d'émission	1100		
b. Autres	1109		
2. Indisponible	111		
a. Primes d'émission	1110		
b. Autres	1119		
II. Plus-values de réévaluation	12		
III. Réserves	13	261.323,41	342.349,43
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131	261.323,41	342.349,43
1. Réserves statutairement indisponibles	1311		
2. Réserve pour actions propres	1312	261.323,41	342.349,43
131000 Réserve pour passif social	1312	261.323,41	342.349,43
3. Soutien financier	1313		
4. Autres	1319		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133		
IV. Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	213.903,18	352.839,14
140000 Bénéfice reporté	14	352.839,14	352.839,14
* 140000 Résultat de la période en cours	14	(138.935,96)	
V. Subsidés en capital	15		
VI. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	470.948,83	471.024,61
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	470.948,83	471.024,61
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162		
4. Obligations environnementales	163	470.948,83	471.024,61
163000 Provisions dégâts locatifs	163	470.948,83	471.024,61
5. Autres risques et charges	164/5		
VIII. Impôts différés	168		
DETTES	17/49	409.418,45	390.520,80
IX. Dettes à plus d'un an	17		
A. Dettes financières	170/4		
1. Emprunts subordonnés	170		
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171		
3. Dettes de location-financement et assimilées	172		
4. Etablissements de crédit	173		
5. Autres emprunts	174		
B. Dettes commerciales	175		

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
2. Effets à payer	1751		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
X. Dettes à un an au plus	42/48	409.418,45	390.520,80
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	55.561,56	58.698,35
1. Fournisseurs	440/4	55.561,56	58.698,35
440000 Fournisseurs	440/4	828,52	2.965,02
444000 Factures à recevoir	440/4	1.226,92	11.804,88
444100 Loyers et charges perçus d'avances	440/4	53.506,12	43.928,45
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	106.126,61	115.556,89
1. Impôts	450/3		(5,03)
453000 Précomptes retenus	450/3		(5,03)
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	106.126,61	115.561,92
454000 Onss	454/9	12.869,54	32.101,90
456000 Pécules de vacances à payer	454/9	93.257,07	83.460,02
F. Autres dettes	47/48	247.730,28	216.265,56
486000 caution clefs	47/48	100,00	100,00
488000 Garanties locatives recues en numéraire	47/48	247.630,28	216.165,56
XI. Comptes de régularisation	492/3		
TOTAL DU PASSIF		1.355.593,87	1.556.733,98

Analyse du Bilan

Les actifs immobilisés

Les immobilisations incorporelles et corporelles

Le poste principal des actifs immobilisés concerne notre Bureau dont nous avons fait l'acquisition en 2018. Ce dernier l'a été fait à l'aide d'un crédit bancaire entièrement remboursé. Courant 2026 nous devrions avoir vendu le bureau car nous avons déménagé toute l'équipe dans un local mieux adapté et donc nous sommes devenu locataire au mois de juillet 2025.

Le second poste le plus important concerne notre camionnette. Achat indispensable pour la gestion technique du parc immobilier. Cette camionnette est utilisée par notre ouvrier.

Ensuite viennent les frais d'aménagement et les acquisitions informatiques.

Les immobilisations incorporelles et corporelles

Ce poste reste stable étant donné qu'il concerne les garanties locatives. Au 31 décembre 2025 nous avons une garantie locative de 7.500,00€ qui concerne la location de nos nouveaux bureaux situés place des Maîtres. La seconde concerne l'immeuble Beau-Site. Cette garantie locative était indispensable pour la propriétaire lors de la prise en gestion du bâtiment. C'est le seul immeuble où l'AIS a accepté de bloquer une garantie locative.

Les actifs circulants

Créances à un an au plus

Les créances commerciales

Compte 400000 Clients : Diminution de 17% par rapport à N-1. Tous les retards repris dans ce compte concernent :

- Soit des locataires ayant un léger retard ou respectant un plan de paiement.
- Soit des ex-locataires respectant un plan de paiement pour le remboursement de dettes.

Comptes 407000 Créances douteuses : Augmentation de 61.59% par rapport à N-1. Toutes les créances douteuses concernent :

- Soit des locataires ayant des dettes importantes et dont nous avons un réel doute sur un remboursement futur.
- Soit des locataires dont le litige en justice dure depuis de nombreux mois.
- Soit des locataires qui ont été condamnés à quitter leur logement mais bénéficiant encore de 4 mois et demi supplémentaires grâce à la trêve hivernale. A noter que ces locataires ne paient rien et ne cherchent aucune solution pour rembourser leurs dettes.
- Soit des ex-locataires pour lesquels nous n'avons pas encore reçu de reconnaissance d'insolvabilité.

(Ce point fait l'objet d'une analyse plus détaillée page 53 et suivantes)

Les autres créances

Subsides : Nous devons encore recevoir 124.890,10€ de subside régional et 7.700,00€ du Fond Maribel.

Seul le subside communal est payé entièrement l'année de l'exercice. Pour les deux autres, une analyse est nécessaire après les clôtures. Nos subsides à recevoir au 31 décembre sont donc en augmentation de 6.899,99€ par rapport à N-1.

Valeurs disponibles

Les comptes bancaires repris dans les comptes 550100 et 550600 sont les deux comptes courant de l'AIS. Pour rappel, nous avons été obligés d'ouvrir un second compte courant car nous avons atteint le plafond des ordres permanents. Actuellement la banque ne peut pas lever ce plafond. Le compte 71 est le compte épargne de l'AIS. Nos valeurs disponibles au 31 décembre sont en recul de 159,767,05€ par rapport à N-1.

En 2025 il y a eu du changement concernant la libération du subside régional :

Avant 2025 :	En 2025 :
60% en début d'année	25% en mars 2025
30% entre le 1 ^{er} avril et le 31 décembre	25 % en mai 2025
10% courant du premier semestre N+1	25% en juillet 2025
	15% en octobre 2025
	10% courant du premier semestre N+1

Cette modification du calendrier de versement crée un effet dangereux pour notre trésorerie. En passant d'une avance de 60 % à seulement 25 % en début d'année, la Région nous transfère la charge du préfinancement. Cela a un impact à divers niveaux notamment sur le déficit de liquidités hivernal : La période de la trêve hivernale est paradoxale car nos recettes locatives chutent (impayés maintenus), tandis que nos charges (chauffage, entretiens, accompagnement social) restent élevées. Le passage à 25 % ne couvre plus ce pic de dépenses en début d'année.

En termes de liquidité, les sommes sur les comptes varient entre 1.081.266,56€ au mois de juillet et 603.589,73€ au mois de novembre. Au mois de décembre nous avons la liquidation intégrale du subside communale ce qui fait remonter les financiers sans quoi, le mois le plus bas serait février avec des liquidités inférieures à 500.000,00€.

Comptes de régularisation

Compte 490000 Charges à reporter. Ces charges sont stables à moins de 100€ près par rapport à N-1. Ce compte comprend principalement les frais d'assurances des logements confiés à l'AIS dont la facture a été payée en 2024 mais qui porte sur la période de septembre 2025 à août 2026. Rien que pour ce poste nous parlons de la somme de 39.215,06€. Nous y retrouvons également d'autres assurances et des frais informatiques.

Les capitaux propres

Réserves

Compte 131000 Réserve pour passif social : Diminution d'une seconde tranche de 25% par rapport à 2023.

Comme indiqué en 2024, Après analyse du flux du personnel sur les 5 dernières années, il apparaît qu'au niveau des fins de contrats, seuls 2 préavis ont été payés à des collaborateurs pour 16 départs. Nous avons, de ce fait, défini une règle d'évaluation permettant d'atteindre, en 2026 un passif social correspondant à 25% du passif social total.

Bénéfice reporté

Compte 140000 Résultat de la période en cours : Le bénéfice reporté est pour la première fois en diminution et comme indiqué tout au long du rapport, elle se justifie en grande partie par les des crises énergétiques que nous avons vécus par le passé, par l'allongement de procédures en justice et par le moratoire sur la trêve hivernale. En 2026 nous risquons de subir les effets des exclus du chômage mais nous mettons tout en œuvre pour anticiper cette nouvelle crise. Notre parc immobilier de plus en plus qualitatif aura aussi un impact positif sur les créances des années précédentes.

Les provisions et impôts différés

Provisions pour risques et charges

Compte 163000 Provisions dégâts locatifs : Très légère diminution par rapport à N-1

Comme pour la réserve pour passif social, nous avons analysé en 2024 la situation et nous avons constaté que nos provisions allaient au-delà des besoins. De ce fait, nous avons défini une nouvelle règle d'évaluation respectant en tout point les dépenses admissibles reprises dans notre « Convention » avec la région.

Extrait des règles d'évaluation : « A partir de l'année 2024, le fonds affecté pour risque et charges locatifs correspondra à deux douzièmes de la masse totale des loyers, hors charges, perçus annuellement et repris dans les comptes 700100 et 700200 au niveau du chiffre d'affaires. » Cette règle s'est à nouveau appliqué en 2025 ce qui justifie la diminution. Moins de logements = mois de provisions.

Les dettes

Dettes à un an au plus

Compte 440000 Fournisseurs : Diminution de 72.06% par rapport à N-1

Le compte 440000 reprend, en plus des fournisseurs, les propriétaires pour le paiement des loyers et charges. La gestion des factures et des paiements de loyers et charges aux propriétaires est parfaitement maîtrisées ce qui justifie le montant dérisoire repris dans ce compte.

Compte 444000 Factures à recevoir : Diminution de 89,61% par rapport à N-1

Jusqu'à la fin du mois de décembre 2025, nous avons demandé à tous nos fournisseurs de factures les prestations de 2025 afin d'être au plus juste au 31 décembre. Seules quatre factures de 2025 ont été reçues en 2026.

Compte 4441000 Loyers et charges perçus d'avance : Augmentation de 21,80% par rapport à N-1

Dans les contrats de sous locations, il est indiqué que le locataire doit payer son loyer et ses charges avant le 5^{ème} jour ouvrable du mois. Certains locataires préfèrent payer leur loyer et leurs charges dès qu'ils touchent leur revenu afin d'éviter tout problème par la suite. Il faut aussi noter que lorsque c'est le CPAS qui paie pour un locataire, les paiements se font systématiquement en fin de mois. S'ils respectent les délais du contrat, les paiement reçus fin du mois couvrent le mois suivant. En 2025, nous avons plus de locataires qui demandent au CPAS de payer directement le loyer et les charges ce qui justifie en grande partie l'augmentation.

454000 ONSS et 456000 Rémunérations et charges sociales : Diminution de 8,16% par rapport à N-1

Cette diminution se justifie par du personnel non remplacé en 2025.

488000 Garanties locatives reçues en numéraire : Augmentation de 14.56% par rapport à N-1

Tous comme les années précédentes, l'augmentation est liée au fait qu'une partie des locataires souhaite constituer leur garantie locative en deux versements. De ce fait, ils effectuent les versements sur le compte bancaire de l'AIS. Lorsque la garantie locative est complète, nous invitons systématiquement les locataires à ouvrir un compte garantie locative auprès de la banque ou auprès de la caisse des dépôts, mais malheureusement peu d'entre eux le font.

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
I. Ventes et prestations	70/76A	5.435.009,56	5.344.820,34
A. Chiffre d'affaires	70	3.589.369,80	3.585.731,92
700100 Mandat de gestion	70	56.012,98	54.086,42
700200 Location principale	70	2.769.679,99	2.772.061,23
701000 Charges locatives	70	659.220,88	698.648,91
701200 Etat des lieux à charge du locataire	70	16.897,05	7.227,89
701300 Travaux à charge du locataire	70	3.324,73	8.841,65
701800 DEGATS SUIVANT EXPERTISE	70	28.626,18	26.425,41
701900 Frais de Justice a charge du locataire	70	10.718,75	10.256,00
702200 Etat des lieux à charge du propriétaire	70	1.967,28	1.166,20
702300 Trav et Répa à charge du Propriétaire	70	3.523,94	7.018,21
705400 INDEMNITE DE PROCEDURE	70	39.398,02	
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	71		
C. Production immobilisée	72	1.818.951,74	1.738.325,99
736000 Subsidés de la Région de Bxl-Cap	72	1.611.651,74	1.524.325,99
737000 Subsidés communes WSP	72	159.600,00	168.000,00
738000 SUBSIDES FOND MARIBEL	72	47.700,00	46.000,00
D. Autres produits d'exploitation	74	26.688,02	20.062,43
742000 Plus-values sur réalis. créances comm.	74	4.538,48	6.135,80
749000 retenue chèques repas	74	2.597,47	2.740,26
749003 Avantage en nature	74	1.290,00	1.560,00
749004 Déduction ACTIVA	74	8.700,00	4.400,00
749050 Crédit préc secteur privé	74	1.515,77	1.533,66
749070 Produits divers	74	8.046,30	3.692,71
E. Produits d'exploitation non récurrents	76A		700,00
763000 Plus-values sur réalis. d'actifs immob.	76A		700,00
II. Coût des ventes et prestations	60/66A	5.655.120,16	5.497.150,69
A. Approvisionnements et marchandises	60	4.416.207,89	4.313.909,89
1. Achats	600/8	4.416.207,89	4.313.909,89
600100 Loyers mandat de gestion	600/8	66.980,45	64.986,08
600200 Location principale	600/8	2.701.014,36	2.747.837,89
601000 Charges locatives	600/8	617.380,64	623.958,50
601300 Entret obligatoires	600/8	6.265,21	12.311,55
601400 Entretien des immeubles	600/8	9.225,63	7.720,91
601500 Etat des lieux - loca	600/8	11.206,14	7.485,00
601600 Réparations à charge du locataire	600/8	3.314,73	8.791,64
601700 Assurance incendie	600/8	52.472,66	50.451,69
602100 Travaux à charges du propriétaire	600/8	3.523,94	7.063,20
602300 Amendes à charge du propriétaire	600/8	4.900,00	
602500 Etat des lieux - proprio	600/8	1.922,90	1.062,72
602800 Dégats suivant EDL Pro	600/8	12.295,39	12.441,71
603200 Réparations a charge AIS	600/8	42.161,73	16.267,60
603210 Réparations via assurance	600/8	8.819,87	
603500 Etat des lieux - AIS	600/8	13.471,56	8.274,48
603700 RUPTURE A L AMIABLE	600/8		1.800,00

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
605500 Intervention dans le loyer	600/8	767.660,77	714.649,80
606100 Vide Locatif	600/8	68.665,63	24.223,34
606200 Charges logements vides	600/8	24.926,28	4.583,78
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	216.348,01	194.051,23
610100 Loyers	61	49.750,83	38.837,10
610101 Charges locatives Bureaux	61	15.518,06	14.288,24
610200 Entret/nettoyage des bureaux	61	8.726,76	5.155,67
610300 Eau - gaz - électricité	61	3.188,34	2.313,32
611001 Entretien camionnette	61	56,60	234,55
611002 Carburant	61	2.308,35	2.520,48
611003 Assurance camionnette	61	1.262,22	1.267,79
611005 Frais de parking	61	260,43	48,75
612100 Téléphone	61	8.373,80	8.267,15
612130 Frais postaux	61	10.606,15	7.696,74
612200 Informatique logiciel - install/maintena	61	5.326,49	5.692,90
612300 Fournitures de bureau	61	2.917,85	6.654,26
612400 Frais de photocopies	61	5.571,98	4.982,25
612600 Location copieurs	61	3.669,41	3.669,41
613000 Droit d'auteurs - copie	61	183,44	162,52
613010 Cotisations extérieures	61	350,00	350,00
613150 Assurance incendie et risques divers	61	639,92	169,00
613160 Assurance RC	61	467,63	464,43
613210 Honoraires d'avocats, d'experts, etc...	61	76.828,91	70.054,61
613230 Dons, libéralités,...	61		60,00
613260 Honoraires expert comptable	61	10.238,62	10.890,00
613270 Honoraire chèque repas	61	2.378,66	2.412,91
613290 Honoraires secrétariat social	61	5.666,30	6.341,35
613300 Frais de publications légales	61	855,50	490,10
613310 Frais de déplacement	61	529,26	605,88
614620 Frais de réception	61	672,50	361,82
614900 Frais de formation	61		60,00
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	852.445,94	858.865,31
620200 Employés - Rémunérations	62	580.112,18	586.032,01
620300 Ouvriers - Rémunérations	62	26.200,61	25.425,04
620500 Chèques repas	62	19.096,00	20.152,00
621000 Cotisations patr. d'ass. soc	62	194.465,05	193.000,29
623000 Assurances loi, responsabilité civile	62	7.523,65	5.650,47
623030 Assurance groupe	62	4.200,00	2.450,00
623100 Abonnement Social	62	4.856,02	4.871,80
623200 Frais propres à l'employeur	62	2.570,00	2.846,00
623300 Prévention, service médical	62	1.016,69	1.504,88
623400 Frais de cantine	62	1.747,29	2.188,40
623700 Frais divers du personnel	62	861,40	1.494,35
625000 Dotations aux prov. pour péc. vacances	62	93.257,07	83.460,02
625100 Utilisat des. prov. pour péc. Vac. (-)	62	(83.460,02)	(70.209,95)

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
D. Amorti. et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles	630	25.117,24	23.459,66
630101 Dotations aux amor sur mat inf	630	1.645,83	970,55
630300 Dotations aux amor sur mob bureau	630	76,84	203,76
630400 Dotations aux amor sur matériel roulant	630	5.817,42	4.717,69
630600 Dotations aux amor sur amen bureau	630	3.253,92	3.139,93
630700 Amort Beau Site	630	7.117,96	7.222,46
630800 Amort sur immeuble	630	7.205,27	7.205,27
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	631/4	83.870,22	52.206,66
634000 Réductions valeurs sur créa comm 1au+	631/4	220.048,51	136.178,29
634100 Reprise red valeur sur créance commerc.	631/4	(136.178,29)	(83.971,63)
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation	640/8	60.713,02	54.657,94
640000 Taxes de circulation camionnette	640/8	85,01	85,01
640310 PRECOMPTE MOBILIER	640/8	47,10	33,96
640320 PRECOMPTE IMMOBILIER	640/8	2.573,68	2.166,22
642000 Moins-val. / réalis. de créances comm.	640/8	56.078,89	50.260,29
644000 Taxe ASBL	640/8	1.928,34	2.112,46
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
I. Charges d'exploitation non récurrentes	66A	417,84	
660200 DOT AORT ET RED VAL EXC IMMO CORP	66A	417,84	
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	9901	(220.110,60)	(152.330,35)
IV. Produits financiers	75/76B	319,39	215,21
A. Produits financiers récurrents	75	319,39	215,21
1. Produits des immobilisations financières	750	319,39	215,21
750000 Produits des immob. financières	750	319,39	215,21
2. Produits des actifs circulants	751		
3. Autres produits financiers	752/9		
B. Produits financiers non récurrents	76B		
V. Charges financières	65/66B	170,77	(111.201,61)
A. Charges financières récurrentes	65	246,55	480,72
1. Charges des dettes	650		
2. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +,	651		
3. Autres charges financières	652/9	246,55	480,72
657000 Frais de banque, de chèques postaux	652/9	246,55	480,72
B. Charges financières non récurrentes	66B	(75,78)	(111.682,33)
662100 Reprise prov pour dégâts locatifs	66B	(75,78)	(111.682,33)
VI. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	9903	(219.961,98)	(40.913,53)
VII. Prélèvements sur les impôts différés	780		
VIII. Transfert aux impôts différés	680		
IX. Impôts sur le résultat	67/77		
A. Impôts	670/3		
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		

	Codes	**/2025 - 12/2025	**/2024 - 12/2024
X. Bénéfice (Perte) de l'exercice	9904	(219.961,98)	(40.913,53)
XI. Prélèvements sur les réserves immunisées	789		
XII. Transfert aux réserves immunisées	689		
XIII. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9905	(219.961,98)	(40.913,53)
A. Bénéfice (Perte) à affecter	9906	132.877,16	276.529,82
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	-9905	(219.961,98)	(40.913,53)
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	14P	352.839,14	317.443,35
790000 Bénéfice reporté de l'exercice précédent	14P		317.443,35
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	81.026,02	76.309,32
1. sur l'apport et les primes d'émission	791		
2. sur les réserves	792	81.026,02	76.309,32
792100 Prélèvement sur les autres réserves	792	81.026,02	76.309,32
C. Affectations aux capitaux propres	691/2		
1. à l'apport et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
D. Bénéfice (Perte) à reporter	-14	213.903,18	352.839,14
693000 Bénéfice à reporter	-14		352.839,14
E. Intervention d'associés dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer	694/7		
1. Rémunération de l'apport	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Employés	696		
4. Autres allocataires	697		
HORS BILAN			

Analyse des comptes

L'exercice 2025 se distingue par une stabilité des produits mais une hausse significative de plusieurs catégories de charges, en particulier celles liées au vide locatif, aux interventions dans les loyers et aux réparations. Cette évolution entraîne une dégradation marquée du résultat, malgré une maîtrise des coûts de personnel et une augmentation des subsides.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires reste stable entre 2024 et 2025 (environ 3,59 M€). Les postes principaux — location principale, charges locatives, mandats de gestion — ne présentent pas de variations majeures, étant donné que notre parc immobilier n'a été diminué que de 2 logements entre 2024 et 2025.

Subsides

Les subsides augmentent de 80.626 € grâce à l'indexation des loyers mais également par le nombre de 21 nouveaux logements pris en gestion et pour lesquels nous avons touchés un bonus dans nos subsides régionaux

Autres produits

Les autres produits d'exploitation progressent légèrement, reflétant une activité administrative stable.

Analyse des charges

Approvisionnements et marchandises

Cette catégorie augmente de 102.298 €, principalement en raison des :

Vides locatifs : +44.442 €

Charges logements vides : +20.342 €

Interventions dans le loyer : +53.011 €

Réparations à charge de l'AIS : +25.894 €

Evolution du poste sur une période de 5 ans :

An- nées	Nb de loge- ments	Total du compte 60			Postes vides locatifs/Intervention dans les loyers/Réparations à charges de l'AIS		
		Montants	Ratio	Evolution	Montants	Ratio	Evolution
2021	426	3.195.796,88 €	7.501,87 €		568.828,22 €	1.335,28 €	
2022	496	3.694.399,92 €	7.448,39 €	-0,71%	667.555,04 €	1.345,88 €	17,36%
2023	485	4.236.874,47 €	8.735,82 €	17,28%	719.589,67 €	1.483,69 €	7,79%
2024	478	4.313.909,89 €	9.024,92 €	3,31%	759.724,52 €	1.589,38 €	5,58%
2025	476	4.416.207,89 €	9.277,75 €	2,80%	903.414,41 €	1.897,93 €	18,91%

Si le parc de logements a connu une croissance entre 2021 et 2022 (+16 %), il s'est stabilisé depuis lors autour de 480 unités. Malgré cette stabilité du volume de logements, les charges totales rattachées au compte 60 ont continué de progresser, atteignant 4,41 millions d'euros en 2025. Le ratio par logement est passé de 7 501,87 € en 2021 à 9 277,75 € en 2025, soit une augmentation globale de 23,6 %.

Les postes vides locatifs, les interventions dans les loyers et les réparations à charge de l'AIS sont ceux qui présentent au total l'évolution la plus préoccupante :

- Croissance accélérée : Entre 2021 et 2025, le coût moyen par logement pour ces interventions a bondi de 1 335,28 € à 1 897,93 €, soit une hausse de 42 %.
- Pic de 2025 : L'exercice 2025 marque une rupture avec une augmentation annuelle du ratio de 18,91 %, la plus forte hausse enregistrée sur la période.

Bien que la gestion du parc soit maîtrisée en termes de volume, l'AIS fait face à une augmentation structurelle de ses coûts d'entretien et de gestion locative. Une attention particulière devra être portée en 2026 sur les stratégies de réduction de ces postes.

Services et biens divers

Les services et biens divers augmentent de 22.297 €, notamment en raison :

- De la hausse des loyers et charges des bureaux,
- De l'augmentation des frais juridiques (+6.774 €),
- De la progression des frais postaux et administratifs.

Cette évolution reflète une complexification des dossiers et une intensification des procédures.

Rémunérations et charges sociales

La masse salariale reste globalement stable, avec une légère diminution de 6.420 €. Cela montre une maîtrise des coûts de personnel, malgré un contexte opérationnel plus exigeant.

Réductions de valeur sur créances

Les réductions de valeur augmentent de 31.664 €, indiquant une hausse des impayés ou un allongement des délais de recouvrement.

Résultat de l'exercice 2025 :

31 décembre 2024 bénéfice cumulé : 352.839,14€

Perte de l'exercice avant affectation : 219.961,98€

Reprises sur les réserves : 81.026,02€

Perte après reprise sur les réserves : 138.935,96€

**Au 31 décembre 2025, notre bénéfice reporté s'élève donc à
213.903,18€**

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation passe de -152.330 € en 2024 à -220.110 € en 2025, soit une dégradation de 67.780 €.

Cette évolution s'explique principalement par :

- La hausse du vide locatif (comptes 606100, 606200 : 93.591,91€ soit +225%/N-1),
- La progression des réparations (comptes 602800 et 603200 : 54.457,12€ soit +90%/N-1),
- La montée des créances douteuses (compte 634000 : 220.048,51€ soit + 62%/N-1),
- L'augmentation des frais juridiques (compte 613210 : 76.828,91€ soit +10%/N-1 mais +222%/N-2).

En Conclusion

L'exercice 2025 présente une dégradation significative du résultat, principalement liée à l'augmentation de plusieurs postes de charges directement influencés par le contexte réglementaire et judiciaire. Alors que les produits restent globalement stables et que les subsides progressent, les charges liées à la gestion locative connaissent une hausse marquée, entraînant une perte de 219.962 €, contre 40.913 € l'année précédente. Il faut tenir compte qu'en 2024 nous avons fait une reprise sur la provision pour dégâts locatifs de 111.682,33€.

Cette perte est absorbée par la bonne gestion des années antérieures à :

- La crise du Covid 19 ;
- La crise énergétique ;
- La nouvelle réglementation PEB ;
- Le moratoire hivernal ;
- L'allongement des procédures en justice.

Il est évident que nous nous préparons déjà à de nouvelles difficultés avec la réforme sur le chômage. Au 31 décembre 2025, nous avons un peu plus de 19% des ménages dont le chômage est la seule source de revenus.

Les différentes dates clefs de la réforme du chômage (Plus de détails sur le site de l'ONEM)

Vague 1 : fin du droit au 1er janvier 2026

- Les demandeurs d'emploi bénéficiant d'allocations d'insertion qui ont ouvert leur droit aux allocations au plus tard le 1^{er} janvier 2025 ;
- Les demandeurs d'emploi se situant dans la 3^e période d'indemnisation (montant forfaitaire) et qui ont accumulé au moins 20 ans de chômage complet au cours de leur carrière.

Vague 2 : fin du droit au 1er mars 2026

- Les demandeurs d'emploi se situant dans la 3^e période d'indemnisation (allocation forfaitaire) et qui ont accumulé entre 8 et 20 ans de chômage complet au cours de leur carrière.

Vague 3 : fin du droit au 1er avril 2026

- Les demandeurs d'emploi se situant dans la 3^e période d'indemnisation (allocation forfaitaire) et qui ont accumulé moins de 8 ans de chômage complet au cours de leur carrière.

Vague 4 : fin du droit au 1er juillet 2026

- Les demandeurs d'emploi se situant dans la 2^e période d'indemnisation

.....

Les créances : présentation et analyse

Politique de gestion et de valorisation des créances locatives

Afin de refléter une image fidèle, l'AIS applique une méthodologie rigoureuse de classification de ses créances, articulée autour de trois catégories distinctes :

1. Créances locatives (Actif courant)

Elles concernent les locataires ou ex-locataires dont le recouvrement est jugé certain ou en cours de régularisation.

- **Critères** : Retards de paiement modérés, locataires sous plan de paiement respecté ou ex-locataires ayant contracté un engagement de remboursement actif.
- **Traitement comptable** : Ces créances restent inscrites à leur valeur nominale à l'actif, sans réduction de valeur, la relation de confiance et la volonté de paiement étant maintenues.

2. Créances douteuses (Réductions de valeur)

Cette catégorie regroupe les créances dont le recouvrement présente une incertitude manifeste.

- **Critères** : Dossiers en cours de procédure judiciaire (ou programmés pour l'exercice suivant) et dettes d'ex-locataires sortis depuis moins de deux ans sans plan de paiement établi.
- **Traitement comptable** : Conformément au principe de prudence, ces créances font l'objet d'une **réduction de valeur** venant impacter le résultat de l'exercice. Cette provision est systématiquement extournée à l'ouverture de l'exercice suivant pour permettre une réévaluation actualisée du risque.

3. Créances irrécupérables (Pertes définitives)

Il s'agit des créances dont le recouvrement est considéré comme impossible.

- **Critères** : Décès du débiteur sans succession, insolvabilité officiellement reconnue, ou créance de plus de deux ans échus sans aucun mouvement de remboursement.
- **Traitement comptable** : Ces créances sont actées en **perte définitive**. Toutefois, l'AIS maintient une veille sur ces dossiers. En cas de recouvrement imprévu (retour à meilleure fortune du débiteur), la somme perçue est comptabilisée en **reprise sur réduction de valeur**, garantissant ainsi une régularisation transparente de la trésorerie.

Créances locatives au 31 décembre 2025 – Compte 400000 :

Créances locatives 2025 : 115.775,13€

Créances locatives 2024 : 139.336,38€

Créances locatives 2023 : 117.875,52€

Créances locatives 2022 : 68.158,81€

Créances locatives 2021 : 55.727,91€

Les créances locatives 2025 représentent 3,23% du chiffre d'affaires.

Créances douteuses au 31 décembre 2025 – Compte 407000 :

Créances douteuses 2025 : 220.048,51€

Créances douteuses 2024 : 136.178,29€

Créances douteuses 2023 : 83.971,63€

Créances douteuses 2022 : 38.462,84€

Créances douteuses 2021 : 6.162,19€

Les créances douteuses 2025 représentent 6,13% du chiffre d'affaires.

Créances irrécupérables au 31 décembre 2025 – Compte 642000 :

Créances irrécupérables 2025 : 56.078,89€

Créances irrécupérables 2024 : 50.260,29€

Créances irrécupérables 2023 : 19.043,38€

Créances irrécupérables 2022 : 30.393,75€

Créances irrécupérables 2021 : 17.181,72€

Les créances irrécupérables 2025 représentent 1,56 % du chiffre d'affaires.

Total des créances au 31 décembre 2025 :

Total des créances 2025 : 391.902,53€ => + 20,30%

Total des créances 2024 : 325.774,96€ => + 47,48%

Total des créances 2023 : 220.890,53€ => + 61,22%

Total des créances 2022 : 137.015,40€ => + 73,28%

Total des créances 2021 : 79.071,82€ => + 6,90%

Le total des créances 2025 représentent 10,92 % du chiffre d'affaires.

Focus sur les créances douteuses

Si les dernières mesures gouvernementales ont un impact acceptable sur certains postes, il y en a d'autres qui sont plus durement touchés à l'image des créances douteuse qu'il nous tient à cœur de détailler et de chiffrer :

An-nées	Nombre de personnes concernées	Montant total par années	Montant moyen par dossier
2021	5	6.162,19 €	1.232,44 €
2022	21	38.462,84 €	1.831,56 €
2023	31	83.971,63 €	2.708,76 €
2024	39	136.178,29 €	3.491,75 €
2025	49	220.048,51 €	4.490,79 €

Sachant que nous avons mis en place une procédure très stricte au niveau du suivi des paiements et que cette dernière est rigoureusement respectée, nous pouvons démontrer que l'allongement des délais de procédure et la mise en place d'un moratoire hivernal expliquent mathématiquement cette situation.

Voici l'analyse du lien direct entre ces mesures législatives et vos chiffres :

1. L'effet de "Stockage" de la Dette

Le moratoire hivernal interdit toute expulsion effective entre le 1er novembre et le 31 mars.

- Conséquence sur vos chiffres : Un locataire en difficulté en octobre reste dans les lieux au moins 5 mois de plus. Durant cette période, la dette continue de s'accumuler chaque mois.
- Lien avec la dette moyenne : C'est ce qui explique le passage d'une dette moyenne de 1 831 € (2022) à 4 490 € (2025). Le délai de protection légal transforme mécaniquement un "incident de paiement" en une "dette lourde" quasi-irrecouvrable.

2. L'allongement des Procédures : Un multiplicateur de risque

Le gouvernement a renforcé les étapes judiciaires (délais de grâce, médiation obligatoire, recours accrus).

- Durée moyenne : Une procédure d'expulsion peut désormais durer de 7 mois à 2 ans.
- Impact financier : Plus la procédure est longue, plus le montant total des créances douteuses gonfle dans votre bilan. Les 220 000 € de 2025 sont le résultat direct de dossiers qui "stagnent" plus longtemps dans le circuit judiciaire qu'en 2021.

3. Le Risque d'Insolvabilité Irréversible

- Effet de seuil : En allongeant les délais, la loi protège le droit au logement, mais elle rend le remboursement presque impossible pour le locataire. À 4 490 € de dette moyenne (votre chiffre 2025), même un plan d'apurement de 100 €/mois prendrait près de 4 ans.
- Créance "Douteuse" vs "Irrécouvrable" : Ces délais transforment vos créances douteuses en créances irrécouvrables. Une fois la procédure terminée (souvent 1 an après), le locataire est souvent devenu totalement insolvable.

Il est évident que nous devons trouver des solutions pour limiter l'impact de ses mesures. Au niveau de l'AIS nous arrivons à limiter les créances dans quelques dossiers mais cela est très impactant sur le temps de travail de l'équipe comptable.

- Evaluer l'équilibre Loyer/ressources des candidats locataires avant de leur proposer un logement
- Nous mettons en place des plans de paiements raisonnables avec les locataires en fonction des ressources mais ils ne peuvent plus accumuler de nouvelles dettes.
- Pour les personnes bénéficiant du revenu d'intégration, demander systématiquement le prélèvement à la source. Attention, c'est le locataire qui doit en faire la demande au CPAS. Malheureusement, cette mesure ne peut être imposée mais cela garantirait aux locataires d'avoir ou de garder son logement.
- Pour le locataire avec une forte dette, nous prenons contact avec leur CPAS et préparons les dossiers pour les passer devant la commission pour une prise en charge.

Ces mesures mises en place en interne peuvent avoir un impact mais à la seule condition que les locataires collaborent et respectent leurs engagements. Nous espérons aussi que le gouvernement entende cette réalité et qu'une révision de ces mesures sera prochainement envisagée.

Budget prévisionnel 2026 : présentation et analyse

L'élaboration du budget prévisionnel 2026 s'appuie sur une analyse des dépenses engagées en 2025, tout en garantissant le strict respect des enveloppes de subventionnement octroyées.

Pour l'exercice 2026, les ressources de l'association s'élèvent à un montant total de 1.873.785,32€, ventilé comme suit :

- Subside régional : 1.666.485,32 €
- Subside communal : 159.600,00 €
- Fonds Maribel : 47.700,00 €

Depuis le début de l'année 2026, une politique de rationalisation a été instaurée afin d'optimiser plusieurs postes clés. Ces mesures d'efficience ciblent prioritairement la réduction des vides locatifs, une gestion plus fine des travaux ainsi que la diminution des frais administratifs.

Par ailleurs, l'exercice 2026 ne prévoit aucun investissement majeur. Avec la vente du bureau dont nous sommes propriétaire, le patrimoine amortissable se limitera au véhicule utilitaire, aux aménagements de bureaux et au parc informatique.

La masse salariale devrait rester stable par rapport à 2025. Aucun engagement nouveau n'est prévu pour 2026. Il faut toutefois noter que notre ouvrier sera absent pour raison médicale durant une période allant de 5 à 7 mois et sera donc pris en charge par la mutuelle durant une période allant de 4 à 6 mois mais cette diminution des coûts salariaux sera pondérée par les indexations salariales réglementaires.

Nous allons aussi devoir préparer deux départs à la retraite prévus fin 2027. Dans une optique de maintien des compétences techniques, le remplacement du gestionnaire technique (en poste depuis 2013) est d'ores et déjà jugé indispensable mais ne se fera que courant 2027, tandis que le second poste ne sera pas reconduit.

Libellé	Budget prévisionnel	Répartition		
	2026	Montant pour AIS	Montant pour Com-mune	Montant pour Fond Maribel
Frais de fonctionnement				
Bureau	40.000,00 €	40.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Assurances	900,00 €	900,00 €	0,00 €	0,00 €
Nettoyage	5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Téléphonie (seulement en Belgique)	8.500,00 €	8.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais liés à une voiture de service	3.900,00 €	3.700,00 €	200,00 €	0,00 €
Frais de déplacements pour raison de service	500,00 €	300,00 €	200,00 €	0,00 €
Informatique	5.500,00 €	5.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais administratifs	20.000,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Publication et promotion	500,00 €	200,00 €	300,00 €	0,00 €
Frais de réunions	600,00 €	200,00 €	400,00 €	0,00 €
Honoraires (comptable, avocat, huissier,...)	60.000,00 €	60.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de gestion du parc immobilier	4.000,00 €	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Vides locatifs	60.000,00 €	60.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Diff. entre les loyers des propriétaires et les loyers des locat.	810.000,00 €	810.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Cotisations extérieures	350,00 €	350,00 €	0,00 €	0,00 €
Travaux	30.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €	0,00 €
Frais divers	100,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	1.049.850,00 €	1.038.750,00 €	11.100,00 €	0,00 €
Frais de personnel				
TOTAL	811.000,00 €	614.800,00 €	148.500,00 €	47.700,00 €
Frais d'investissements				
Amortissements	13.000,00 €	13.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais bancaires	300,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	13.300,00 €	13.300,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL GENERAL	1.874.150,00 €	1.666.850,00 €	159.600,00 €	47.700,00 €

En 2025, il n'y a pas que pour les procédures en justice que nous avons fait appel à l'avocat de l'AIS. A plusieurs reprises une simple intervention de sa part a permis d'éviter la procédure en justice. Donc en plus de nous défendre en justice nous consultons l'avocat pour dénouer des situations complexes, faire des consultations juridiques, écrire des courriers plus formels, Ainsi, l'avocat peut jouer un rôle préventif et stratégique, contribuant à résoudre des dossiers à l'amiable.

Procédures avec les locataires

En 2025, nous avons suivi un total de 27 procédures avec les locataires.

- Avant 2025 : 17 dossiers, dont 7 toujours ouverts et 10 clôturés.
- Initiées en 2025 : 10 dossiers, dont 8 encore ouverts au 31 décembre et 2 clôturés.

Nature des dossiers :

- La majorité concerne des impayés.
- Quelques dossiers combinent impayés et état du bien.
- 2 dossiers sont liés à un refus de quitter le logement à la fin du contrat.

Issue des 12 dossiers clôturés en 2025 :

- 5 plans de paiement ont été mis en place et respectés.
- 7 dossiers se sont terminés par une expulsion ou une sortie juste avant expulsion.

Procédures avec les propriétaires

En 2025, nous avons suivi 3 procédures avec les propriétaires.

- Avant 2025 : 1 dossier encore ouvert.
- Initiées en 2025 : 2 dossiers encore ouverts au 31 décembre.
- Aucun dossier n'a été clôturé en 2025.

Dans les trois dossiers, il s'agit de litiges qui portent sur notre refus de payer les propriétaires. En effet, l'état des logements nous empêche de les proposer à la sous-location. Plusieurs logements sont d'ailleurs frappés d'une interdiction de location par la région.

Les loyers moyens de notre AIS

Types de logement	Loyers moyen versés aux propriétaires	Loyers moyen demandés aux locataires	Différentiel moyen
Studios	524,43 €	422,22 €	102,21 €
Appartement 1 chambre	605,23 €	488,58 €	116,65 €
Appartement 2 chambres	705,34 €	570,75 €	134,59 €
Appartement 3 chambres	844,24 €	632,93 €	211,31 €
Appartement 4 chambres	1.053,96 €	832,02 €	221,94 €
Appartement 5 chambres	1.299,43 €	1.200,13 €	99,30 €
Maison 2 chambres	851,80 €	592,03 €	259,77 €
Maison 3 chambres	968,69 €	694,31 €	274,38 €
Maison 4 chambres	1.280,87 €	1.028,16 €	252,71 €
Maison 5 chambres	1.190,40 €	1.190,40 €	0,00 €

Pour les logements situés à Woluwe-Saint-Pierre ou dans des quartiers prisés, les logements neufs ou ayant des performances énergétiques très bonnes nous sommes souvent obligés de donner le maximum du loyer autorisé ce qui augmente le différentiel entre le loyer versé et le loyer perçu.

Comparatif avec les loyers de référence

Pour mieux se rendre compte du différentiel AIS/pris du marché, nous avons pris un échantillon de logements afin de les comparer aux loyers de référence proposés sur le site de Bruxelles Logement :

<https://loyers.brussels/>

Logements situés à Woluwe-Saint-Pierre :

Nombre de chambre des logements sélectionnés	PEB	Loyer Bruxelles logement	Loyer versé au propriétaire	%	Loyer demandé au locataire	%
Studio	G	665,00 €	459,06 €	30,97%	446,76 €	32,82%
Appart. 1 chambre	D	785,00 €	519,44 €	33,83%	507,45 €	35,36%
Appart. 2 chambres	E	972,00 €	728,03 €	25,10%	575,01 €	40,84%
Appart. 3 chambres	D	1.353,00 €	907,51 €	32,93%	885,76 €	34,53%
Appart. 5 chambres	D	2.060,00 €	1.371,96 €	33,40%	1.063,91 €	48,35%
Maison 2 chambres	F	1.056,00 €	866,04 €	17,99%	601,93 €	43,00%
Maison 4 chambres	F	1.450,00 €	1.340,00 €	7,59%	1.086,67 €	25,06%
Maison 5 chambres	E	1.464,00 €	1.216,74 €	16,89%	1.186,01 €	18,99%

Logements situés dans en dehors de Woluwe-Saint-Pierre :

Nombre de chambre des logements sélectionnés	Com-mune	PEB	Loyer Bruxelles lo-gement	Loyer versé au proprié-taire	%	Loyer de-mandé au locataire	%
Studio	1000	C	691	554,89	19,70%	417,45	39.59%
Appart. 1 chambre	1120	A	1054	605,91	42,51%	494,45	53.09%
Appart. 2 chambres	1030	C	929	739,31	20,42%	582,63	37.28%
Appart. 3 chambres	1080	B	1428	904,44	36,66%	696,48	51.23%
Appart. 4 chambres	1160	D	1563	1053,96	32,57%	843,47	46.04%
Appart. 5 chambres	1140	D	2080	1322,13	26,44%	1322,13	36.44%
Maison 3 chambres	1160	E	1075	971,55	9,62%	708,23	34.12%
Maison 4 chambres	1200	D	1516	1326,44	12,50%	1034,63	31.75%

(Remarques : les logements ont été sélectionné de manière aléatoire afin de donner une tendance. Nous n'avons pas fait l'exercice pour les 476 logements que nous avons en gestion.)

On observe un écart moyen d'environ 30 % entre le prix proposé par Bruxelles logement et le prix propriétaire et d'environ 40% entre le prix moyen proposé par Bruxelles logements et le prix locataire à l'exception des grands logements ou le différentiel est bien moins important.

Pour les propriétaires, il faut tenir compte de l'exonération de leur précompte immobilier pour toute la durée de la mise en location de leur logement. Cette intervention de la Région n'est pas négligeable et peut ainsi faire augmenter le loyer mensuel d'une centaine d'euros en fonction du type de bien et de sa situation géographique. Sans oublier qu'à l'exception des logements présentant un défaut de conformité, il n'y aura aucun vide locatif durant toute la durée du contrat avec l' AIS même si le bien n'est pas occupé entre deux sous-locations.

Voici la simulation d'un logement sur le site de Bruxelles logement :

VOTRE LOYER DE RÉFÉRENCE

6

1 TYPE DE LOGEMENT
MAISON

2 NOMBRE DE CHAMBRES
4 CHAMBRES ET PLUS

3 SUPERFICIE
169 M²

4 ETAT DU LOGEMENT
AVANT 2000

5 OPTIONS
ACTIVES

6 LOCALISATION
KAPPELVELD

Maison / 4 chambres et plus / 169 m² / Avant 2000 / PEB E

Le loyer de référence est de :
1445 €

i Votre loyer est-il présumé abusif ?

i Votre loyer est-il inférieur à 1012 € ?

Recommencer le test Imprimer le calcul

PARTAGEZ LE SITE

Vous constatez deux remarques en dessous du prix indicatif.

Dans le premier cas, un loyer supérieur de près de 20% peut être demandé au locataire si le bien ne présente pas de défauts de qualité.

VOTRE LOYER EST-IL PRÉSUMÉ ABUSIF ?

Le loyer de référence est de 1445 €. Si votre loyer est supérieur à 1734 €, il est présumé abusif. Attention ! Ce montant peut être justifié par des éléments de confort propres au logement ou à son environnement.

Si votre logement présente des défauts de qualité, un loyer inférieur à 1734 € pourrait également être présumé abusif.

[En savoir plus](#)

Dans le second cas, si le loyer est vraiment trop bas, le propriétaire pourra, sous certaines conditions, saisir la Commission Paritaire au sujet de la justesse du loyer.

VOTRE LOYER EST-IL INFÉRIEUR À 1012 € ?

Le loyer de référence est de 1445 €. Si votre loyer est inférieur à 1012 €, le bailleur ou la bailleuse peut saisir la Commission Paritaire Locative après les trois premières années du contrat de bail afin d'obtenir un avis sur la justesse de ce loyer.

[En savoir plus](#)

Vers un équilibre entre droit au logement et responsabilités partagées

L'année 2025 a été marquée par une intensification notable du travail pour nos équipes, principalement due à la mise en place de nouvelles mesures gouvernementales visant à renforcer l'accès au logement. Si cet objectif est louable, il convient de rappeler que la pérennité de l'offre locative repose également sur la responsabilité des locataires.

La conjoncture particulièrement complexe de 2025 — mêlant recrudescence des impayés, augmentation des dégradations et gestion des troubles de la santé mentale — nous a contraints à une révision profonde de nos modes opératoires. Face à ces défis, nous avons engagé une refonte globale des procédures du service technique pour optimiser la qualité des travaux et réduire drastiquement la durée des vides locatifs. Parallèlement, le service social a intensifié sa présence à domicile pour garantir un accompagnement de proximité renforcé.

Une gestion proactive et humaine au service du résultat

Le service comptable, tout en maintenant la rigueur de ses procédures habituelles, a su apporter une dimension plus humaine à sa mission. Par une approche personnalisée, il s'attache désormais à expliquer individuellement chaque situation aux locataires et prend l'initiative de démarches actives pour rechercher des aides extérieures en leur faveur.

Cette ténacité porte déjà ses fruits et les premiers résultats enregistrés courant du premier triennat de 2026 témoignent d'une détermination sans faille :

- Récupération totale de la dette auprès de 4 locataires (8 251,81 €).
- Plans de paiement établis avec 8 locataires pour un montant de 23 379,93 €, permettant un apurement progressif.
- Recouvrement exceptionnel de 1 540,90 € sur un dossier initialement classé en perte définitive en 2019.

Perspectives 2026 : Anticipation et collaboration régionale

Le déploiement rigoureux de ces mesures correctives constitue un levier stratégique majeur. En stabilisant la gestion locative et en fluidifiant nos interventions techniques, ces actions auront un impact direct et positif sur nos futurs résultats à condition que des nouvelles mesures ne viennent pas entraver une nouvelle fois notre travail.

Pour l'exercice à venir, notre organisation devra anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la collaboration avec les partenaires régionaux. La gestion du territoire bruxellois nécessite désormais la mise en place de protocoles de collaboration standardisés. Cette harmonisation est devenue

une priorité pour optimiser notre temps de travail, accélérer le traitement des dossiers et améliorer la qualité du service rendu, tant aux locataires qu'aux propriétaires.

Dans cet optique, nous travaillons actuellement sur des propositions de collaborations avec les différents CPAS afin de fluidifier nos échanges et de collaborer aux mieux dans l'intérêt de nos locataires. Il serait intéressant d'ouvrir ces échanges à nos tutelles pour que nous ne soyons pas obligés d'aller frapper à la porte de tous les CPAS de manière individuelle.

Merci

Je terminerai ce rapport d'activité en soulignant l'implication remarquable et le travail quotidien de toute l'équipe de l'AIS Le Relais. Les mesures prises ces dernières années par le gouvernement ont complexifié et alourdi de manière significative leurs missions. De plus en plus souvent, l'équipe se retrouve malmenée, parfois agressée verbalement, par des personnes qui oublient que notre rôle est avant tout de garantir à chacun l'accès à un logement de qualité, indépendamment de son origine ou de sa situation sociale.

Notre mission consiste également à veiller au respect des normes, même lorsque celles-ci ne plaisent pas, et à accompagner tant les propriétaires que les locataires dans leurs démarches liées au logement. Malgré les difficultés, malgré la pression, malgré les tensions, ils restent présents, engagés et déterminés. Ils n'ont pas perdu foi en la valeur de notre travail et continuent de défendre nos missions avec justesse et conviction.



FIN.

*Rendez-vous en 2026
pour la suite de nos
aventures....*

